

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria de 24 de septiembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. Diego Ramos Lucero, el 18 de julio de 2018, a fojas 4 del expediente, mediante el cual solicita el informe favorable sobre la partición del inmueble ubicado en la calle Av. Brasil OE4 N48-66, predio No. 10823 y de conformidad a la providencia emitida el 9 de julio de 2018 dentro del juicio de partición No. 17203-2018-04277 que se ventila en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante memorando No. 361-DGT-GU-2018 de 30 de julio de 2018, a fojas 16 del expediente, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe, el cual en la parte pertinente establece:

"Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio N° 10823, NO es susceptible de partición mediante el proceso de licenciamiento ordinario, en razón de que la superficie total del terreno que consta en escrituras de 375.36 m2, es inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente."

2.2.- Mediante memorando No. DJ-AZEE-2018-313 de 3 de agosto de 2018, a fojas 17 del expediente, la Ab. Martha Suarez Romero, Directora Jurídica de la Zona Norte Eugenio Espejo, indica que:

"Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio — AZEE, a través del Memorando No. 361-DGT-GU-2018, de 30 de julio del 2018, determina que el área del predio No. 10823, según escrituras es de 375.36 m2, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A10 (A604-50), se establece como Lote Mínimo un total de 600m2, con un Frente Mínimo de 15m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio No. 10823, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03133 de 13 de septiembre de 2018, a fojas 21 - 22 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

"En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 10823, ubicado en la Av. Brasil 0e4 N48-66, parroquia La Concepción del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 24 de septiembre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del inmueble ubicado en la calle Av. Brasil OE4 N48-66, predio No. 10823.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**



J. Del S
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

[Signature]
Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-10-30	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-10-30	<i>f</i>

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y dos (22) fojas (2018-109498)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito						
Registro Entrega Expedientes						
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución		
Sergio Garnica	2018	Oct	31	2018	Nov	05
Jorge Albán	2018	Nov	5			
Patricio Ubidia	2018	Nov	5			
		Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana						

[Handwritten initials]

MEMORANDO

MEMORANDO No. **361-DGT-GU-2018**
DM Quito, 30 de Julio del 2018

PARA: **Ab. Martha Suarez Romero .Mg**
DIRECTORA JURIDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

DE: **Ing. Galo Erazo**
DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Informe Técnico factibilidad de partición Predio 10823

REF. : Gdoc# 2018-109498/ 2018-113220

En atención al Oficio N° SGC-2018-2325 de fecha 24-07-2018, ingresado a esta Administración Zonal mediante ticket Gdoc # 2018-012236, con el que el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito solicita que "...dentro de un plazo de 8 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal, respecto a la factibilidad de lo solicitado por el Dr. Diego Ramos Lucero, dentro del juicio N° 17203-2018-04277...", le manifiesto:

Revisada la documentación ingresada se determina que no se ha adjuntado ninguna propuesta de partición sobre la que se deba emitir informe técnico alguno; sin embargo, revisado el sistema informático, se determinan las siguientes regulaciones que debería cumplir cualquier propuesta de habilitación de suelo o edificación a realizarse en el predio N° 10823, cuyo propietario se encuentra registrado en el catastro a nombre de : RAMOS BOADA MARCOS GUILLERMO, ubicado en la Av. Brasil Oe4 N48-66, parroquia Concepción, sector La Concepción:

REGULACIONES	
ZONIFICACIÓN Zona: A10 (A604-50) Lote mínimo: 600 m ² Frente mínimo: 15 m COS total: 300 % COS en planta baja: 50 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	PISOS Altura: 16 m Número de pisos: 4 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI
	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m

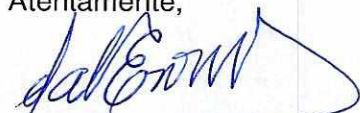
De conformidad con la zonificación asignada A10 (A604-50), el lote mínimo en el sector es de 600m², y el frente mínimo de 15m.

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio N° 10823, **NO es susceptible de partición** mediante el proceso de licenciamiento ordinario, en razón de que la superficie total del terreno que consta en escrituras de 375.36m², es inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

31 JUL 2018 

La Dirección Jurídica a su cargo se servirá emitir el Informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.


Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

Adj.: DOCUMENTACION COMPLETA INGRESADA EN 05 HOJAS y CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO:	Arq. María Fernanda Duque- Unidad de Gestión Urbana AZEE (E)	30-07-2018	

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2018-313

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Ab. Martha Suárez Romero. Mg.
DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17203-2018-04277.

FECHA: 03 de Agosto de 2018.

En atención al Oficio No. SGC-2018-2325, de 24 de julio del 2018, suscrito por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2018-04277, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Dr. Diego Ramos Lucero, mediante Ticket No. 2018-109498, de 18 de julio del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2018-04277.
- 2.- Memorando No. 361-DGT-GU-2018, de 30 de julio del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 10823, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 375.36m², y por lo tanto inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición*".
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: "*(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo*".

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A8 (A603-35), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 361-DGT-GU-2018, de 30 de julio del 2018, determina que el área del predio No. 10823, según escrituras es de 375.36 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A10 (A604-50), se establece como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio No. 10823, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

Atentamente,


Ab. Martha Suárez Romero. Mg.

DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño
Ticket No. 2018-109498/2018-113220

Fecha: **13 SEP 2018** Hora: **13:57**
Nº. HOJAS: **VEINTE**
Recibido por: **EDJ**

EXPEDIENTE PRO-2018-03133

GDOC. 2018-109498

DM QUITO,

13 SET. 2018

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

SOLICITUD:

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante Oficio No. SGC-2018-2640 de 21 de agosto de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por el Dr. Diego Ramos Lucero, dentro del juicio No. 17203-2018-04277.

ANTECEDENTES:

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, en provincia emitida el 09 de julio de 2018, en lo principal dispone: "3.- *En virtud de lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, los peticionarios deberán adjuntar el informe Favorable del respectivo Concejo de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito.*"

Mediante Oficio s/n de fecha 18 de julio de 2018, el Dr. Diego Ramos Lucero, en relación al juicio de partición No. 17203201804277, propuesto por el señor Nelson Gonzalo Ramos Boada y otros en contra de Marco Guillermo Ramos Boada, solicita que en virtud de lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, se le confiera el informe favorable del Concejo de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, sobre la partición de la propiedad ubicada en la calle Av. Brasil Oe4 N48-66, predio No. 10823, de conformidad con la providencia emitida por la Unidad Judicial el 09 de julio de 2018.

INFORMES TÉCNICOS

El señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. 1991 del 13 de agosto de 2018, adjunta al presente el Memorando No. 361-DGT-GU-2018 de 30 de julio de 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el mismo que en su parte pertinente manifiesta: "*Revisada la documentación ingresada se determina que no se ha adjuntado ninguna propuesta de partición sobre la que deba emitir informe técnico alguno; sin embargo,*

*revisado el sistema informático, se determina las siguientes regulaciones que debería cumplir cualquier propuesta de habilitación del suelo o edificación a realizarse en el predio No. 10823... De conformidad con la zonificación asignada A10 (A604-50), el lote mínimo en el sector es de 600m² y el frente mínimo de 15m. Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 10823, **NO es susceptible de partición** mediante el proceso de licenciamiento ordinario, en razón de que la superficie total del terreno que consta en escrituras de 375.36m², es inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.”*

BASE LEGAL:

El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

"En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. [...]", lo subrayado me pertenece.

La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo ... (70), No. 5, manifiesta:

*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. **Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.***

Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desean dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.

En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código."

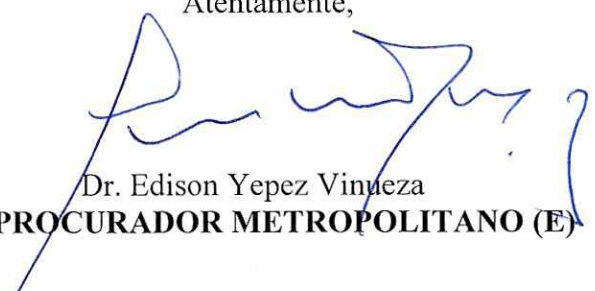
ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No.10823, ubicado en la Av. Brasil Oe4 N48-66, parroquia La Concepción del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación A10 (A604-50), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m2, con un frente mínimo de 15 m, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 375.36 m2.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 10823, ubicado en la Av. Brasil Oe4 N48-66, parroquia La Concepción del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Dr. Diego Ramos Lucero, y a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente.

(20 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	23-08-2018	<i>e</i>
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo