

Informe N° IC-2019-98

**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. ANTECEDENTE:

En sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. William Burbano Oviedo, procurador judicial de Luis Guillermo Garzón Torres, a fojas 16 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición de los predios Nos. 384862, ubicado en la parroquia San Juan; y, 5149783, ubicado en la parroquia el Quinche.

2. INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. AZMS-2018-3335, de 14 de noviembre de 2018, a fojas 22 del expediente, la Tlga. Mónica Guevara, Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz" (s), indica:

"Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, este predio no sería sujeto de fraccionamiento."

2.2. Mediante oficio No. AMZT-2019-0000022 de 03 de enero de 2019, a fojas 28 del expediente, la Lcda. Sofía Castillo, Administradora Zonal Tumbaco, adjunta el memorando No. AMZT-DAJ-2018-380, de 06 de diciembre de 2018, a fojas 25 del expediente, suscrito por el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica, del cual se desprende:

“Del Informe Técnico No. AMZT-DGT-2018-2503 de 19 de noviembre del 2018, se colige que los administrados no presentan ninguna propuesta de partición y que según los datos de zonificación del Predio No. 5149783 – clave catastral 13437-01-006 no es factible el fraccionamiento o subdivisión debido a que el área es de 2.676.00 m2 y el lote mínimo establecido es de 2.500.00 m2. “

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-00085 de 12 de febrero de 2019, a fojas 30 - 31 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

“De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles en litigio corresponden: al predio No. 384862 ubicado en la parroquia San Juan, sector Larrea, Zona Centro, con Zonificación D6 (D405-70). De conformidad con la normativa legal citada e informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m2, con un frente mínimo de 12m2, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 280.00 m2.

Predio No. 5149783 ubicado en la parroquia el Quinche, sector Urapamba, zona Aeropuerto, con Zonificación A3 (A2-502-10). De conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 2.500 m2, con un frente mínimo de 30 m2, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 2.676.00 m2.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 384862 y 5149783, por cuanto no cumplen con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote 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 a la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito; y, al Dr. William Burbano Oviedo, Procurador Judicial del señor LUIS GUILLERMO GARZON TORRES.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y v) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial de los predios Nos. 384862, ubicado en la parroquia San Juan; y, 5149783, ubicado en

la parroquia el Quinche, por cuanto los inmuebles no cumplen con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

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**



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Sra. Silvia Díaz
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-26	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-26	P

Adjunto expediente con documentación constante en treinta y un (31) fojas (2018-165855)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	28/03/2019			09/04/2019	
Jorge Albán					
Silvia Díaz					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

RAZON: Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-98, por el cual emite dictamen desfavorable para que el Concejo autorice la partición judicial de los predios No. 384862, ubicado en la parroquia San Juan y 5149783, ubicado en la parroquia El Quinche.

Distrito Metropolitano de Quito, 10 de abril de 2019.



Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

*Recibido Vse
D.S. Suena
30/10/18*

MUNICIPIO DE QUITO.- SEÑORES DEL CONSEJO METROPOLITANO DEL MUNICIPIO DE QUITO. -

DR. WILLIAM BURBANO OVIEDO, abogado en libre ejercicio de los Juzgados y Tribunales de la Republica, en calidad de abogado y procurador judicial del señor LUIS GUILLERMO GARZON TORRES, comparezco ante ustedes y solicito lo siguiente:

I

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial numero 319 o al casillero electrónico **abogado_bo@hotmail.com**, perteneciente al Dr. William Burbano Oviedo, abogado a quién faculto presente cuanto escrito sea necesario en la presente petición.

II

De conformidad con la providencia que me permito adjuntar vendrá a su conocimiento que mi cliente conjuntamente con el patrocinio de mi persona en calidad de abogado, estamos iniciando una demanda de PARTICION DE LOS BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, cuya demanda ha sido designada por el momento con el No 17203-2018-10004, bienes inmuebles que son:

1.- Inmueble consistente en un Departamento Número Uno, el mismo que consta de una bodega número uno, derecho de estacionamiento, ubicada en esta ciudad de Quito, en las calles Juan Larrea N13-174 y Checa, la misma que lo adquirimos a los cónyuges señores: Gustavo Patricio Guerrón y Marina Medrano Gordon, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, otorgada el 24 de septiembre del 2008, legalmente inscrita el 7 de octubre del 2008, cuyo avalúo conforme se desprende de la sentencia de Juicio de Inventario es de AVALUO 52.153,99 dólares de los Estados Unidos de Norte América, con numero de predio No 384862.

2.- Inmueble consistente en un lote de terreno signado con la letra "A - 5" de aproximadamente unos 2.779,82 m2 según cedula catastral, adquirido mediante compra venta a los señores: Miguel Ángel Carvajal y Sra., según escritura protocolizada en la Notaria Decima Octava del Cantón Quito, Dr. Enrique Díaz Ballesteros, con fecha 25 de marzo de 1992, inscrita el 20 de octubre de 1992, lote de terreno ubicado en la Parroquia del Quinche, barrio Urupamba, cuyo avalúo según sentencia de Inventario es de 107.040,00 dólares de los Estados Unidos de Norte América, predio No 5149783.

PETICION. -

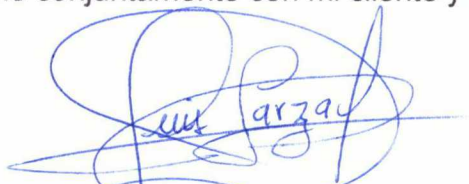
Por cuanto de conformidad con el articulo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, es el Municipio en encargado de dar el informe favorable o no favorable de la factibilidad de subdivisión de los bienes inmuebles y siendo un requisito para

GLOBAL & ASOCIADOS.
CONSORCIO JURÍDICO
ABOGADOS
QUITO - ECUADOR

presentar este tipo de demandas sírvanse disponer que el Consejo Metropolitano del Municipio de Quito, emita este informe de factibilidad o no de los predios 384862 y 5149783 que han sido adquiridos dentro de la sociedad conyugal extinta y que está sujeta a partición, para lo cual me permito adjunta, certificados de gravámenes de los bienes, así como las cédulas catastrales de los mismos.

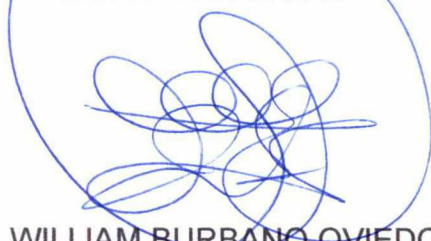
Por ser de derecho sírvase proveer.

Firmo conjuntamente con mi cliente y propietario.



LUIS GUILLERMO GARZON TORRES.

C.C. N° 1706656616



DR. WILLIAM BURBANO OVIEDO.

REG. 17-2014-364 FORO

QUITO ALCALDIA SECRETARÍA GENERAL DEL COSAJO
RECEPCIÓN

Fecha: 30 OCT 2018 Hora 12:36

Nº. HOJAS

-QUINCE-

Recibido por:



ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ



Fecha: 16 NOV 2018

Hora

11:32

Nº. HOJAS -2h-

Recibido por:

3335

Oficio-AZMS-2018

Quito, DM 14 NOV 2018

TICKET GDOC No. 2018-165855

Abogado

Renato Delgado Merchán

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (s)

ASUNTO: Partición Predio No. 384862

De mi consideración:

Mediante Oficio SGC-2018-3599 suscrito por el Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito (s), se solicita se emitan los correspondientes informes técnico y legal respecto a la "factibilidad de partición de predio No. 384862, conforme a lo solicitado por la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia dentro del juicio No. 17203-2018-10004".

ANTECEDENTES:

Mediante oficio s/n ingresado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 9 de noviembre del 2018, suscrito por el Sr. Luis Guillermo Garzón Torres se solicita: "de conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, es el Municipio el encargado de dar el informe favorable o no favorable de la factibilidad de subdivisión de los bienes inmuebles y siendo un requisito para presentar este tipo de demandas sírvase disponer que el Consejo Metropolitano del Municipio de Quito, emita este informe de factibilidad o no de los predios 384862..."

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-406 de 13 de noviembre del 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Centro "Manuela Sáenz" remite el Informe Técnico Predio No. 384862 ubicado en la parroquia San Juan y en el mismo concluye: "el lote mínimo de acuerdo al IRM, es de 400m2, y el frente mínimo de 12.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 208.00m2 y un frente de 9.71m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 800m2 y un frente de 24.00m. **Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento**"

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

El artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Funciones.- Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) y, t) Las demás que establezca su estatuto de autonomía y la ley

El artículo 473 ibídem, establece: "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

Handwritten notes in blue ink:
3335
16/11/2018
Renato Delgado Merchán



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.”

El artículo... (34) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina: “Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”).- 1. El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos: a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio. b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales. c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos. d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios. e) Informe de factibilidad de dotación de servicios. 2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente”.

Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, **este predio no sería sujeto de fraccionamiento.**

En tal sentido, devuelvo a usted el expediente completo en veinte (20) fojas, ingresado a esta Administración Zona Centro mediante oficio No. SGC-2018-3599, que incluye el presente informe legal y el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal.

Tlga. Mónica Guevara
Administradora Zonal Centro “Manuela Sáenz” (s)

Elaborado por:	X. Bermco	DAJ	14/11/18	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjunto:	Expediente completo original en 20 fojas			
Ejemplar 1.	Destinatario			
Ejemplar 2.	Despacho de la Administración Zonal Centro			
Ejemplar 3.	DAJ			

Concejo Metropolitano



Fecha: 09 ENE 2019 Hora 13:40
Nº. HOJAS SES-CEJAS
Recibido por: [Signature]

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Oficio N°, AMZT-2019-0000022
Quito D. M., 03 ENE 2019
Ticket GDOC., 2018-165855

[Handwritten notes: Uso de... 02/01/2019]

Abogada
Viviana Ayala Andrade
SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA
DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA

Presente:

Asunto.: Juicio N° 17203201810004

De mi consideración:

En atención al Oficio N° SGC-2018-3593 de fecha 9 de noviembre de 2018, remitido por el Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S), mediante el cual solicita: "...remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 5149783..."

Al respecto informo:

Adjunto sírvase encontrar los pronunciamientos técnico y legal emitidos con Memorando N° AMZT-DGT-2018-2503 de fecha 19 de noviembre de 2018 y Memorando N° AMZT-DAJ-2018-380 de fecha 6 de diciembre de 2018, respectivamente.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

[Signature]

Lcda. Sofía Castillo
**ADMINISTRADORA MUNICIPAL
ZONA TUMBACO**

Adjunto: Documentación en 7 hojas útiles

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	E. Villavicencio	GU	2018-12-26	[Signature]
Revisión:	K. Nacimba	GU	2018-12-26	[Signature]
Revisión:	C. Guerra	DGT	2018-12-26	[Signature]

Ejemplar 1: Abg. Juan Pablo Lojano / Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Niñez y Adolescencia
Ejemplar 2: AMZT Secretaria General Archivo Numérico.
Ejemplar 3: AMZT DGT Archivo Departamental

CC:

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo Metropolitano

C. Bonzales
 Tenor conforme a lo que corresponde
 Procede a pronunciarse de
 Procedencia y normativa legal.
 22-11/18.

21 NOV 2018

P
 655

MEMORANDO N° AMZT-DGT-2018-2503

PARA: Abg. Carlos Camacho
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA (E)

DE: Arq. Carlos Guerra.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: Trámite 2018-165855
 Prescripción Adquisitiva Predio N° 5149783

FECHA: DM Quito, 19 de noviembre de 2018

En atención al Oficio N° SGC-2018-3593 de fecha 9 de noviembre de 2018, remitido por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual indica: *"...remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 5149783, conforme lo solicitado por la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio N° 17203-2018-10004..."*

Al respecto informo:

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 5149783 de clave catastral 13437 01 006 000 000, se encuentra catastrado a nombre de CARVAJAL MEDRANO OLGA YOLANDA, conforme los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.O.R.U.C.:		1706919857
Nombre o razón social:		CARVAJAL MEDRANO OLGA YOLANDA
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		5149783
Cat clave		
Clave catastral anterior:		13437 01 006 000 000 000
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		0.00 m ²
Área de construcción abierta:		0.00 m ²
Área bruta total de construcción:		0.00 m ²
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		2676.00 m ²
Área gráfica:		2774.02 m ²
Frente total:	80.00 m	
Máximo E.T.A.M permitido:	10.00 % = 267.60 m ² [SRU]	
Zona Metropolitana:	AEROPUERTO	
Parroquia:	EL QUINCHE	
Barrio/Sector:	URAPAMBA	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco	
Aplica a incremento de pisos:		

*Estos datos son de responsabilidad de la Unidad Administrativa de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: *"Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo,*

B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.”

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 111857, catastrado a nombre de HIDALGO BORJA GALO ANIBAL HRDS, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A3 (A2502-10)	PISOS	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 2500 m ²	Altura: 8 m	Lateral: 5 m
Frente mínimo: 30 m	Número de pisos: 2	Posterior: 5 m
COS total: 20 %		Entre bloques: 5 m
COS en planta baja: 10 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso de suelo: (ARR) Agrícola Residencial Rural	Factibilidad de servicios básicos: NO	

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de partición, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (2500 m²), puesto que conforme Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 19 de noviembre de 2018, el área según escritura es de 2676.00 m².

Cabe señalar que para emitir el informe técnico de factibilidad de partición es necesario adjuntar la propuesta de partición para realizar el respectivo análisis; no obstante se indica que conforme al Anexo Técnico de la Ordenanza Metropolitana 433, reformatoria a la Ordenanza 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

1. Requisitos para los trámites de Subdivisiones:

Requisitos Generales:

- Certificado de Propiedad actualizado o Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Tres juegos de planos y expediente físico – memoria fotográfica de las construcciones existentes en caso de haberlas, un (1) CD en formato Autocad 2004 con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', o el que estableciere el órgano competente municipal, que contengan toda la información constante en la propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente.

(25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Acorde a la Ordenanza 160 Reformativa de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

"...3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado..."

RESULTADO: INFORME TECNICO DESFAVORABLE

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,



Arq. Carlos Guerra
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBACO

Anexo: Documentación en 15 hojas útiles.

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	sumilla
Elaborado por:	E. Villavicencio	GU	2018-11-19	
Revisado por:	K. Nacimba	GU	2018-11-19	

Ejemplar 1: Dirección de Asesoría Jurídica
Ejemplar 2: AMZT DGT Archivo Departamental.

Requisitos Complementarios:

- En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En el caso de subdivisiones en áreas rurales se adjuntará el informe de actualización catastral emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, cuando el predio no esté implantado en la cartografía digital municipal.
- En caso de subdivisiones que involucren propiedad municipal se adjuntarán los informes pertinentes de la Dirección Metropolitana de Gestión de bienes inmuebles o de la Dirección Metropolitana de Catastro, según corresponda

Notas:

En este procedimiento de Habitación de Suelo LMU – 10, previo al ingreso del expediente, deberá obtener con antelación los informes que el caso en particular lo amerite, tales como:

- Cuando exista diferencias y/o excedentes de áreas en los lotes a fraccionar, se debe realizar la correspondiente actualización catastral en base a la Resolución otorgada por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, conforme a la Ordenanza 269.
- Definición de replanteo y afectación vial emitido por la Administración Zonal competente.
- Borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- Toda propuesta de Subdivisión en la que se plantean obras deberá prever en su planificación el diseño de infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicio.

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

“...Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento

(W)P.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

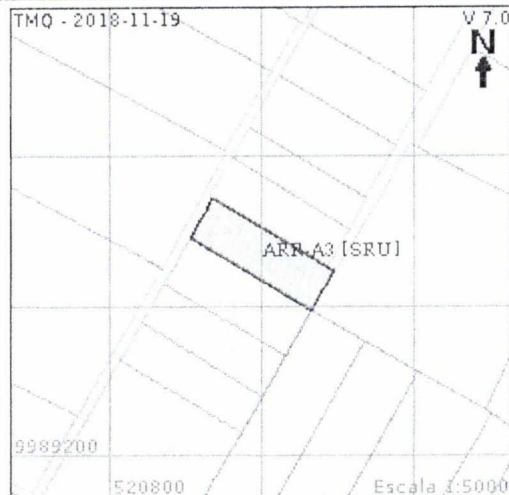


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1706919857
Nombre o razón social:	CARVAJAL MEDRANO OLGA YOLANDA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5149783
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	13437 01 006 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
AREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	0.00 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	2676.00 m ²
Área gráfica:	2779.82 m ²
Frente total:	60.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 267.60 m ² [SRU]
Zona Metropolitana:	AEROPUERTO
Parroquia:	EL QUINCHE
Barrio Sector:	URAPAMBA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	39647	12	5 m a 6m del eje	0
IRM	CALLE S/N	12	5 m a 6m del eje	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A3 (A2502-10)

Lote mínimo: 2500 m²

Frente mínimo: 30 m

COS total: 20 %

COS en planta baja: 10 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (ARR) Agrícola Residencial Rural

PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 5 m

Posterior: 5 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Factibilidad de servicios básicos: NO

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho Retiro de vía (m)	Observación
Zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación.	ESPECIAL		El lote se encuentra en zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación. Para edificar solicitará a la DAC emita informe favorable sobre la altura máxima permitida.

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

SOLICITAR REPLANTEO VIAL. SECTOR URAPAMBA, PARROQUIA EL QUINCHE

EN EL CASO QUE EL PREDIO TENGA CANALES DE RIEGO SE DEBE RESPETAR LOS SIGUIENTE: AREA DE PROTECCION A 1.50M DEL BORDE DEL CANAL SECUNDARIO Y TERCIARIO DE RIEGO Y 3.00M DE CANAL PRIMARIO DE RIEGO

SOLICITAR LA AFECTACION POR EL CONO DE APROXIMACION DEL HACIA EL NUEVO AEROPUERTO EN LA DIRECCION DE AVIACION CIVIL

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de

zonal correspondiente.

- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2018

Fecha: 13 FEB 2019 Hora 11:00

Nº. HOJAS 31h

Recibido por: [Firma]



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00085
GDOC. 2018-165855 ✓
D.M. QUITO,

12 FEB 2019

Comisión
de Uso de
Suelo
13/02/2019
[Firma]

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 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:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-0175 de 11 de enero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 384862 y 5149783, conforme lo solicitado por la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2018-10004.

La Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, en provincia emitida el 24 de octubre de 2018, en lo principal dispone: "... en concordancia con el Artículo 473 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, presente el informe favorable del "Concejo Metropolitano del Municipio de Quito", (...) a fin de realizar la partición del bien inmueble descrito en el numeral 2 materia de la Litis (...)".

II. INFORMES TÉCNICO Y LEGAL:

2.1 La Tlga. Mónica Guevara, Administradora Zonal Manuela Sáenz, mediante Oficio AZMS-2018-3335 de 14 de noviembre de 2018, respecto al **predio No. 384862** incluye los informes técnico y legal y manifiesta lo siguiente:

"...una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio, **este predio no sería sujeto de fraccionamiento**". [Firma]

2.2 El Arq. Mario Sáenz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, mediante Memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-406 de 13 de noviembre de 2018, emite el informe técnico en el que manifiesta:

“...se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de GARZON TORRES LUIS GUILLERMO y registra los siguientes datos: Zonificación: D6 (D406-70), Lote Mínimo: 400m²: Frente mínimo: 12m, Pisos Altura: 24m: Pisos 6.

*El lote mínimo de acuerdo al IRM es de **400m²** y el frente mínimo de **12.00m**, el mencionado predio un área de terreno según escritura de **208.00m²**, y un frente de **9.71m**, para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de **800.00m²** y un frente de **24.00m**.*

Por lo expuesto, este predio no sería sujeto de fraccionamiento”.


2.3. La Lcda. Sofía Castillo, Administradora Zonal Tumbaco, con oficio No. AMZT-2018 022 de 03 de enero de 2019, pone en conocimiento de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, los informes técnico y legal emitidos por dicha Administración Zonal, en lo referente al **predio No. 5149783**.

2.4. De otra parte, el Arq. Carlos Guerra, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, con Memorando No. AMZT-DGT-2018-2503 de 19 de noviembre de 2018, emite el informe técnico y en su parte pertinente dice:

“...se verifica que el predio No. 5149783 de clave catastral 13437 01 006, se encuentra catastrado a nombre de CARVAJAL MEDRANO OLGA YOLANDA. (...) acorde a los datos de zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes respecto al lote mínimo (2500m²), puesto que conforme Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 19 de noviembre de 2018, el área según escritura es de 2.676m².”

En tal virtud emite informe técnico desfavorable.

III. BASE LEGAL:

I. 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. 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

2. La Ordenanza Metropolitana 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.**”*

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

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles en litigio corresponden: al predio No. **384862** ubicado en la parroquia San Juan, sector Larrea, Zona Centro, con Zonificación D6 (D405-70). De conformidad con la normativa legal citada e informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m², con un frente mínimo de 12m², lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 280.00 m²

Predio No. **5149783** ubicado en la parroquia el Quinche, sector Urapamba, zona Aeropuerto, con Zonificación A3 (A2-502-10). De conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 2.500 m², con un frente mínimo de 30 m², lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 2.676.00 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 384862 y 5149783, por cuanto no cumplen con los parámetros de

zonificación, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote 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 a la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito; y, al Dr. William Burbano Oviedo, Procurador Judicial del señor LUIS GUILLERMO GARZON TORRES.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo

(29 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	07-02-19	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General de Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo