

**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 08 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Sra. Joyce Alexandra Recalde Wormell, de 17 de diciembre de 2018, a fojas 56 - 58, mediante el cual solicita el informe de factibilidad de partición de los predios No. 3527043 y 113945, ubicados en la parroquia Tumbaco.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AMZT-2019-0000418 de 22 de febrero de 2019, a fojas 65 del expediente, la Lcda. Sofía Castillo, Administradora Municipal Zona Tumbaco, adjunta los informes técnicos:

- a) Memorando No. AMZT-DGT-2019-0039, de 09 de enero de 2019, a fojas 61-62 del expediente, suscrito por el Arq. Ivor Vaca, Director de Gestión del Territorio (s) de la Administración Municipal Zona Tumbaco, del cual se desprende:

"Con estos antecedentes, la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que NO es factible el fraccionamiento de los predios No. 3527043 y 113945 y que para emitir los Informes técnicos se requiere la documentación antes mencionada."

- b) Informe Legal No. 08-DAJ-AMZT-2019 de 19 de febrero de 2019, a fojas 63-64 del expediente, suscrito por el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica, del cual se desprende:

"Considerando los antecedentes expuestos, el informe técnico y la normativa aplicable a este caso esta Dirección de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL DESFAVORABLE a la petición ingresada en esta Administración Municipal."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00515 de 28 de marzo de 2019, a fojas 68 – 69 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 materia del litigio se refieren a los siguientes predios:

a) Predio No. 3527043, ubicado en la Parroquia Tumbaco. De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que no es factible su partición.

b) Predio No. 113945, ubicado en la parroquia Tumbaco, con zonificación A (A603-35) y A26 (A1005-40). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 y 1000 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1054,65 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 No. 3527043 y 113945, ubicados en la Parroquia Tumbaco, por cuanto el primero se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, y el segundo no cumple 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 Unidad Judicial de la Familia, Mujer Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre; y, a la señora Joyce Recalde Wormel."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 08 de abril de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 3 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial de los predios No. 3527043 y 113945, ubicados en la Parroquia Tumbaco, por cuanto el primero se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, y el segundo no cumple 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.

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


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Sra. Gissela Chala
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-10	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-04-10	

Adjunto expediente con documentación constante en sesenta y nueve (69) fojas (2018-193079)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito						
Registro Entrega Expedientes						
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución		
Sergio Garnica						
Jorge Albán						
Marco Ponce						
Gissela Chala						
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha			Recepción		

CONSORCIO JURIDICO

Calle Av. 10 de Agosto No.13-167

Y Checa, Edf. F&L, 6to. Piso Of. 602

Email: oea.alvear@hotmail.com Quito – Ecuador Of. (02) 222-8823

Casillero Judicial No. 5603

Telf. Cel. 0998-239-654

Quito, 17 de Diciembre del 2018

Señores

CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mis consideraciones:

YO, JOYCE ALEXANDRA RECALDE WORMELL, con cédula de ciudadanía número 1704229283, en atención a la Cédula Catastral Informativa en Propiedad Horizontal, y en mi calidad de PROPIETARIA de la casa número 18 del Conjunto Habitacional CAMPANI, con número de predio # 3527043, y de clave catastral # 1002001026, ubicado en la calle Oe2 Juan Montalvo S3-193, Sector La Dolorosa, de la Parroquia de Tumbaco, y del departamento del segundo y tercer piso de propiedad de mi suegro LUSSIO OQUENDO JORGE ENRIQUE y mi ex cónyuge LUSSIO SWOBODA ROBERTO NICOLÁS, con número de predio # 113945, y de clave catastral número # 1021803002, ubicado en la calle S3 Federico González Suárez OE5-155, de la Parroquia de Tumbaco, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, ante Ustedes atentamente comparezco y digo:

ANTECEDENTES.-

1.-El día 02 de Mayo del 2018, inicie un juicio de PARTICIÓN DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, en la Unidad Judicial de Familia, Mujer Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, el mismo que se encuentra signado con el número 17203-2018-04238, en contra de mi Ex Cónyuge el señor ROBERTO NICOLAS LUSSIO SWOBODA.

2.- En la calificación de la demanda de fecha 18 de Mayo del 2018, y por orden de la Señora Jueza señala en el numeral 2.2).-.... En virtud de lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la parte actora en el término de quince días presente el respectivo informe técnico de la COTAG.....

Dentro de la contestación a la demanda de parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dice:.....La participación del Municipio del Distrito

2018-193029
20/12/2018
LUSSIO OQUENDO JORGE ENRIQUE
LUSSIO SWOBODA ROBERTO NICOLÁS
20/12/2018

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 20 DIC 2018 Hora 11:53

Nº. HOJAS CINCUENTA Y OCHO

Recibido por: [Firma]

Metropolitano de Quito dentro de la presente causa, obedece a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establece:

.....En el caso de partición judicial del inmueble, 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 el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición , será nula (...)... (Énfasis añadido).

- a) En virtud de lo dispuesto en el artículo anteriormente señalado, el trámite administrativo tendiente al pronunciamiento del Concejo Metropolitano inicia en la Administración Zonal a la que corresponda el inmueble, posteriormente y una vez completos – aprobados- los informes técnicos y legales pertinentes, enviará a la Comisión competente quien elevará a conocimiento del pleno del Concejo Metropolitano de Quito para que éste en última instancia administrativa y cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD se pronuncie sobre la partición solicitada por la parte actora.

Razón por la cual, para que se proceda con la partición judicial establecida en el artículo 473 del COOTAD, es de vital importancia que se remita-Administración Zonal- toda la documentación pertinente a la partición solicitada por la parte actora, incluyendo planos georeferenciados y demás datos técnico que permitan viabilizar el trámite administrativo de partición.

En vista de lo anterior, y a pesar de que tal información resultaría no existir interés municipal, solamente en el caso de que por cualquier circunstancia fáctica se incluya en el inmueble antes descrito, alguna área de propiedad municipal de manera total o parcial.....

3.- ESPECIFICACIÓN DE LOS BIENES ADQUIRIDOS.- UNA CASA Y UN DEPARTAMENTO.-

La casa signado con el número 18, estacionamiento número 18-A, un estacionamiento número 18-B, que forman parte del Conjunto CAMPANI, situado en la Parroquia Tumbaco, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, con matrícula número TUMBA0008435, con predio número 3527043, clave catastral número 1002001026. Lo Adquirí la casa junto con mi ex cónyuge el señor ROBERTO NICOLAS LUSSIO SWOBODA, Mediante compra a los cónyuges Manuel María Herrera Peña y Elsa Judith Erazo

Bravo, según escritura pública realizada El día 20 de Diciembre del año 2013, ante el Notario Décimo suplente encargado del Cantón Quito Doctor Diego Javier Almeida Montero, inscrita el día 22 de Enero del año 2014, con un préstamo otorgado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad social BIESS.

4.- Un Departamento: construido en el segundo y tercer piso, de una ampliación de la casa de mis suegros, Señores Jorge Lussio Oquendo y Mirian Swoboda, Ubicado en la calle González Suarez No. OE5-142, (antes No. 345) e interoceánica, en la Parroquia de Tumbaco, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, número de predio 113945, clave catastral número 1021803002, en el terreno adquirido por ellos al señor Enrique Lussio Arguello y Dolores Oquendo Aguinaga, mediante escritura de compra venta celebrada en 02 de Agosto del año 1979, en la Notaría del Doctor Hugo Cornejo Rosales, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de Noviembre del año 1979, fojas 1098, tomo 110, número inscripción 1304, Gastos efectuados en la construcción por mi persona.

PRETENCION.-

DE LA COSA, CANTIDAD O HECHO QUE SE EXIGE.-

1.- YO, JOYCE ALEXANDRA RECALDE WORMELL, en mi calidad de actora y ex cónyuge, deseo quedarme con la casa ya que NO se puede dividir porque se encuentra en Régimen de Propiedad Horizontal, las características son: La casa signado con el número 18, estacionamiento número 18-A, un estacionamiento número 18-B, que forman parte del Conjunto CAMPANI, situado en la Parroquia Tumbaco, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, con matrícula número TUMBA0008435, con predio número 3527043, clave catastral número 1002001026. Lo Adquirí la casa junto con mi ex cónyuge el señor ROBERTO NICOLAS LUSSIO SWOBODA, Mediante compra a los cónyuges Manuel María Herrera Peña y Elsa Judith Erazo Bravo, según escritura pública realizada El día 20 de Diciembre del año 2013, ante el Notario Décimo suplente encargado del Cantón Quito Doctor Diego Javier Almeida Montero, inscrita el día 22 de Enero del año 2014, con un préstamo otorgado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad social BIESS.

2.- Para mi ex cónyuge el Arquitecto ROBERTO NICOLÁS LUSSIO SWOBODA, en la calidad mencionada, se quede con el departamento ya que se encuentra tramitando el Régimen de Propiedad Horizontal, y NO se puede dividir, las características son: Un Departamento: construido en el segundo y tercer piso, de una ampliación de la casa de mis suegros, Señores

Jorge Lussio Oquendo y Mirian Swoboda, Ubicado en la calle González Suarez No. OE5-142, (antes No. 345) e interoceánica, en la Parroquia de Tumbaco, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, número de predio 113945, clave catastral número 1021803002, en el terreno adquirido por ellos al señor Enrique Lussio Arguello y Dolores Oquendo Aguinaga, mediante escritura de compra venta celebrada en 02 de Agosto del año 1979, en la Notaría del Doctor Hugo Cornejo Rosales, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de Noviembre del año 1979, fojas 1098, tomo 110, número inscripción 1304, Gastos efectuados en la construcción por mi persona.

PETICIÓN

Con estos antecedentes en mención y de acuerdo al Artículo 473 del COOTAD, solicito a Usted Señor Director Metropolitano de Tumbaco, se digne ordenar a quien corresponda SE EMITA EL RESPECTIVO INFORME TÉCNICO DEL COTAG, de las dos propiedades señaladas anteriormente, para la continuación del proceso de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal.

Agrego copias de documentos que respaldan mi petición.

- 1.- Copia de la demanda
- 2.- Copia de la calificación de la demanda
- 3.- Copia de las Escrituras de compra venta de la casa
- 4.- copias Xerox de los certificados de gravámenes
- 5.- Certificados de catastros de los dos inmuebles
- 6.- Copias impuesto prediales.
- 7.- Copia de la contestación a la demanda de parte del Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- 8.- Copias de las cédulas y papeleta de votación y credencial del Abogado patrocinador.

NOTIFICACIONES.-

De ser necesario recibiré notificaciones en el casillero judicial No. 5603, del Palacio de Justicia o al correo electrónico: oea.alvear@hotmail.com, correspondiente a mi Abogado Defensor Ab. Oswaldo Alvear Garzón, profesional al cual autorizo para que a mi nombre y representación, suscriba cualquier escrito que sea necesario en defensa de mis intereses en la presente petición.

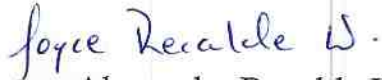
Firmo Conjuntamente con mi Abogado Defensor.



Ab. Oswaldo Alvear Garzón

ABOGADO

Matrícula No. 14713-CAP.



Sra. Joyce Alexandra Recalde Wormell

C. C. 1704229283

Oficio, AMZT-2019- 0000418

Quito DM, 22 FEB 2019

Ticket GDOC: 2018-193079

*Recepción del
Uso de Suelo
27/02/2019*

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

Asunto: Informe técnico y legal sobre el juicio N° 17203-2018-04238

De mi consideración:

En atención a su oficio N° SGC-2018-4090 del 26 de diciembre de 2018, ingresado en esta Administración Municipal con Ticket N° 2018-193079 el 28 de diciembre de 2018, en el que se solicita remitir para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, los "informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición de los predios N° 3527043 y 113945, conforme lo solicitado por la Sra. Joyce Recalde Wormell, dentro del juicio N° 17203-2018-04238"; adjunto el informe técnico emitido por el Director de Gestión de Territorio, Arq. Carlos Guerra, mediante memorando AMZT-DGT-2019-0039 del 9 de enero de 2019; y, el Informe Legal N° 08-DAJ-AMZT-2019 de fecha 19 de febrero de 2019, emitido por el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica de esta Administración Municipal.

Adjunto el expediente constante en 68 hojas útiles.

Atentamente,

Sofía Castillo

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

Anexo: Expediente en 68 hojas útiles

Elaborado por:	V. Tapia	DAJ	20/02/2019	<i>TS</i>
Aprobado por:	C. Camacho	DAJ	20/02/2019	<i>[Firma]</i>

Ejemplar 1: Destinatario
Ejemplar 2 Archivo DAJ

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 27 FEB 2019 Hora 12:46

Nº HOJAS -68h +

Recibido por: *[Firma]*

1971
1972
1973



1974
1975
1976

1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030



2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050

Virginia:
Favor emitir
informe legal y
oficio Concejo M.
19-02-19



QUITO GOBIERNO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBAÑO
DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
RECIBIDO
FECHA: 11/01/2019 HORA: 15:40
RECIBIDO POR: P
REGISTRO Nº: 033

MEMORANDO N° AMZT-DGT-2019-0039

PARA: Abg. Carlos Camacho
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

DE: Arq. Ivor Vaca.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: Trámite N° 2018-193079
Factibilidad Partición predios N° 3527043 y 113945

FECHA: DM Quito, 9 de enero de 2019

En atención al Oficio N° SGC-2018-4090 de fecha 26 de diciembre de 2018, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual solicita: *"...remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de los predios N° 3527043 113945, conforme lo solicitado por la Sra. Joyce Recalde Wormell, dentro del juicio N° 17203-2018-04238..."*

Al respecto informo:

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 3527043 de clave catastral 10020 01 026 004 001 005, se encuentra catastrado a nombre de LUSSIO SWOBODA ROBERTO NICOLAS, conforme los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C.		1713145744
Nombre o razón social		LUSSIO SWOBODA ROBERTO NICOLAS
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		3527043
Geo clave:		1701098402530431012
Clave catastral anterior:		10020 01 026 004 001 005
Alicuota:		3.1650 %
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		120.82 m2
Área de construcción abierta:		83.34 m2
Área bruta total de construcción:		204.16 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL		
Área según escritura:		3554.50 m2
Área gráfica:		6576.98 m2
Frente total:		71.83 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 355.45 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	TUMBAÇO	
Parroquia:	TUMBAÇO	
Barrio/Sector:	LA DOLOROSA	
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.

Con estos antecedentes se determina que el predio N° 3527043 se encuentra bajo el régimen de Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que no es factible su partición.

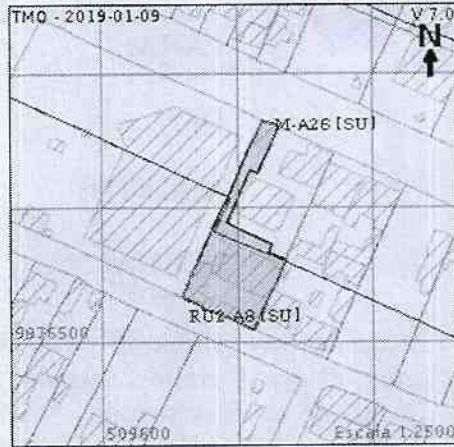
Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 113945 de clave catastral 10218 03 002, se encuentra catastrado a nombre de LUSSIO OQUENDO JORGE ENRIQUE, conforme los siguientes datos:

[Firma manuscrita]
-62-



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1700184060
Nombre o razón social:	LUSSIO OQUENDO JORGE ENRIQUE
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	113945
Geo clave:	170109840242002111
Clave catastral anterior:	10218 03 002 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	963.57 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	963.57 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1054.65 m ²
Área gráfica:	1122.61 m ²
Frente total:	35.98 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 105.46 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	TUMBACO
Barrio/Sector:	TOLAGASI
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 113945, catastrado a nombre de LUSSIO OQUENDO JORGE ENRIQUE, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN Zona: A8 (A603-35) Lote mínimo: 600 m ² Frente mínimo: 15 m COS total: 105 % COS en planta baja: 35 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI
ZONIFICACIÓN Zona: A26 (A1005-40) Lote mínimo: 1000 m ² Frente mínimo: 20 m COS total: 200 % COS en planta baja: 40 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (M) Múltiple	PISOS Altura: 20 m Número de pisos: 5	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de partición, sin embargo acorde a los datos de zonificación del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar, el predio NO podría fraccionarse o subdividirse, ya que



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBAÑO

el área según escritura es de 1054.65 m² y los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (600 m² y 1000 m²) con un frente mínimo de 15 m y 20 m.

Conforme al Sistema de registro de procesos SGCT-SLUM, se verifica que el predio N° 113945 no registra procesos abiertos ni cerrados.

Cabe señalar que para emitir el informe técnico es necesario adjuntar la propuesta de partición y los demás requisitos indicados en la normativa vigente;

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, "Requisitos para el otorgamiento de certificados de conformidad previos a la Autorización del proyecto técnico para 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.

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.

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:

[Handwritten signature and initials]



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBAÑO

"...Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías. (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21I2014; reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016; y, sustituido por el num. 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.


Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio..."


Con estos antecedentes, la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que NO es factible el fraccionamiento de los predios N° 3527043 y 113945 y que para emitir los Informes técnicos se requiere la documentación antes mencionada.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,


Aracely Vaca
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO SUBROGANTE
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBAÑO

Anexo: Documentación en 60 hojas útiles.

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	sumilla
Elaborado por:	E. Villavicencio	GU	2019-01-09	
Revisado por:	K. Nacimba	GU	2019-01-09	

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

INFORME LEGAL No. 08 - DAJ-AMZT-2019
PARTICIÓN JUDICIAL DE LOS PREDIO N° 3527043 Y 113945

FECHA: 19 DE FEBRERO DE 2019

ANTECEDENTE:

De la documentación adjunta se desprende que:

1. Dentro del proceso N° 17203-2018-04238, la Señora JOYCE ALEXANDRA RECALDE WORMELL, demanda la Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal que formó con su ex cónyuge, Señor Roberto Nicolás Lussio Swoboda, para lo cual presenta la sentencia emitida por la Jueza de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito el 19 de junio de 2017, dentro del Juicio de Inventario de bienes patrimoniales, activos y pasivos de la sociedad conyugal disuelta signado con el N° 17203-2016-06146; sentencia en la cual se determinan como bienes de la sociedad conyugal, entre otros los siguientes predios: 1° Una casa signada con el número 18, estacionamientos N° 18 A y 18 B, que forman parte del conjunto CAMPANI, situado en la parroquia Tumbaco, cantón Quito, adquirido por la actora y el demandado por compra celebrada mediante escritura pública el 20 de diciembre de 2013, ante el Notario Décimo del cantón Quito, e inscrita el 22 de enero de 2014; y, 2° Un Departamento: construido en el segundo y tercer piso de una ampliación de la casa de los señores Jorge Lussio Oquendo y Mirian Swoboda, padres del demandado, casa que está ubicada en la calle González Suárez N° OE5-142 e Interoceánica de la parroquia de Tumbaco, y que corresponde al predio N° 113945.
2. Mediante providencia del 18 de mayo de 2018, la Jueza de la Unidad Judicial Tercera de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, Garcés Abad Delicia de los Ángeles, ordena que “En virtud de lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la parte actora en el término de quince días presente el respectivo informe técnico del COTAG (sic)”
3. Mediante escrito de 17 de diciembre de 2018, dirigido al Concejo Metropolitano de Quito, la Señora Joyce Alexandra Recalde Wormell, solicita se emita el informe técnico dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD y solicitado por la autoridad judicial, respecto de los predios: N° 3527043 con clave catastral 1002001026 (casa N° 18, estacionamientos 18 A y 18 B del conjunto CAMPANI) y N°113945 con clave catastral 1021803002 (de propiedad de Jorge Lussio Oquendo y Mirian Swoboda).
4. Con oficio N° SGC-2018-4090 del 26 de diciembre de 2018, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita a la Licenciada Sofía Castillo, Administradora de la Zona de Tumbaco que remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, los “informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición de los predios N° 3527043 y 113945, conforme lo solicitado por la Sra. Joyce Recalde Wormell, dentro del juicio N° 17203-2018-04238”



CRITERIO TÉCNICO:

El 9 de enero de 2019, el Director de Gestión de Territorio, Arq. Carlos Guerra, mediante memorando AMZT-DGT-2019-0039 informa que:

- a. Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 3527043 de clave catastral 10020 01 026 004 001 005 “se encuentra bajo el régimen de Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que no es factible su partición”.
- b. Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 113945 de clave catastral 10218 03 002 se encuentra catastrado a nombre de LUSSIO OQUENDO JORGE ENRIQUE, y que de acuerdo con los datos de zonificación del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar, el predio NO podría fraccionarse o subdividirse, ya que el área según escritura es de 1054,65 m² y los parámetros de habilitación vigente respecto a lote mínimo es de 600 m² y 1000 m² y el frente mínimo de 15 m y 20 m.

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

Constitución de la República:

“Artículo 264.- “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:” ...

“2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 55.- “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”

Artículo 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.”

Artículo 473.- *“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.*

Ordenanza Metropolitana 172

Artículo...(72).- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- *“Las habilitaciones de suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.”*

Artículo...(112) Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

1. *“Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.*

Ley de Propiedad Horizontal:

Artículo 1.- *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.*

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las bubardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.”

ANÁLISIS JURÍDICO.-

1.- El régimen de propiedad horizontal implica la división de la propiedad de un inmueble en alicuotas o partes independientes unas de otras, de acuerdo con la normativa establecida por la autoridad competente en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo. En el caso del predio N° 3527043 de clave catastral 10020 01 026 004 001 005, se trata de una casa y dos estacionamientos que forman una alicuota aprobada y establecida por lo que el fraccionamiento, partición o subdivisión no es posible desde el punto de vista técnico y tampoco lo es desde el punto de vista legal, considerando el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, determinado en las Ordenanza Metropolitana 172, y 432.

2.- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo - PUOS es un instrumento técnico de planificación que determina dimensiones, superficies mínimas de lotes, pendientes y demás datos y normas técnicas que se deben cumplir para habilitar el suelo. En el caso que nos ocupa, la normativa que rige a la zona donde se encuentra el predio 113945 de clave catastral 10218 03 002, contemplada en el Informe de Regulación Metropolitana - IRM, indica que este predio no cumple con las especificaciones de lote mínimo y frente mínimo, por lo que no es posible su fraccionamiento,

considerando además que no se cuenta con el acuerdo o consentimiento de los propietarios del mismo.

CRITERIO JURÍDICO:

Considerando los antecedentes expuestos, el informe técnico y la normativa aplicable a este caso, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL DESFAVORABLE a la petición ingresada en esta Administración Municipal.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el Concejo Metropolitano de Quito, deberá emitir el informe pertinente respecto a la partición de los predios N° 3527043, clave catastral 10020 01 026 004 001 005 y 113945, clave catastral 10218 03 002, solicitados por la señora JOYCE ALEXANDRA RECALDE WORMELL, dentro del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal signado con el N°17203-2018-04238.

Atentamente,



Abg. Carlos Camacho

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA AMZT

Acción	Nombre	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado	Virginia Tapia Solórzano	DAJ	19-02-2019	AS

FECH 27 MAR 2019 HORA: 8:57

Nº HC. 73h-

Recibido por: [Firma]

2018-193079
[Firma: Ivor Vaca] Suspenso 7/10/2019
QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EXPEDIENTE PRO. No. 2019-00515
GDOC: 2018-193079
DM QUITO,

23 MAR 2019

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 encargado, 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. ANTECEDENTES:

Mediante Oficio No. SGC-2018-0761 de 08 de marzo 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. 3527043 y 113945, conforme lo solicitado por la señora Joyce Recalde Wormel, dentro del juicio No. 17203-2018-04238.

La señora Joyce Recalde Wormel, mediante Oficio S/N de fecha 17 de diciembre de 2018, solicita "(...) de acuerdo al Artículo 473 del COOTAD, solicito a Usted Señor Director Metropolitano de Tumbaco, se digne ordenar a quien corresponda SE EMITA EL RESPECTIVO INFORME TÉCNICO DEL COOTAD, de las dos propiedades señaladas anteriormente, para la continuación del proceso de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal."

II. INFORME TÉCNICO:

1. Mediante Oficio No. AMZT-2019-0000418 de 22 de febrero de 2019, la licenciada Sofía Castillo, Administradora de la Zona Tumbaco, conforme lo solicitado por la señora Joyce Recalde Wormel, adjunta el informe técnico emitido por el Director de Gestión de Territorio, mediante Memorando AMZT-DGT-2019-0039 del 09 de enero del 2019; y, el Informe Legal No. 08-DAJ-AMZT-2019 de fecha 19 de febrero de 2019, emitido por el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco.
2. El Arq. Ivor Vaca, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, mediante Memorando No. AMZT-DGT-2019-0039 de 09 de enero de 2019, en su parte pertinente informa: [Firma]



“Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio No. 3527043 de clave catastral 10020 01 026 004 001 005, se encuentra catastrado a nombre de LUSSIO SWOBODA ROBERTO NICOLAS...

Con estos antecedentes se determina que el predio No. 3527043 se encuentra bajo el régimen de Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que no es factible su partición.

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio No. 113945 de clave catastral 10218 03 002, se encuentra catastrado a nombre de LUSSIO OQUENDO JORGE ENRIQUE...

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de partición, sin embargo, acorde a los datos de zonificación del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar, el predio no podría fraccionarse o subdividirse, ya que el área según escritura es de 1054,65 m² y los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (600 m² y 1000 m²) con un frente mínimo de 15 m y 20m.

3. Mediante Informe Legal No. 08-DAJ-AMZT-2019 de 19 de febrero de 2019, el abogado Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, en su criterio jurídico manifiesta: “Considerando los antecedentes expuestos, el informe técnico y la normativa aplicable a este caso, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL DESFAVORABLE a la petición ingresada a esta Administración Municipal.”

III. 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 partición, será nula. [...]”

La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo... (70), numeral 5to., 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 desea 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. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles materia del litigio se refieren a los siguientes predios:

- a) Predio No. 3527043, ubicado en la Parroquia Tumbaco. De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que no es factible su partición.
- b) Predio No. 113945, ubicado en la parroquia Tumbaco, con zonificación A (A603-35) y A26 (A1005-40). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 y 1000 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1054,65 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 No. 3527043 y 113945, ubicados en la Parroquia Tumbaco, por cuanto el primero se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, y el segundo no cumple 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 Unidad Judicial de la Familia, Mujer Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre; y, a la señora Joyce Recalde Wormel.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto Expediente. (71 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	20-03-2019	e
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