

Informe N° IC-2019-179

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y 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 de 6 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Ing. Fanny Marlene Figueroa Zúñiga, quien mediante escrito de 15 de octubre de 2018, a fojas 34 -36 del expediente, solicita el informe de factibilidad de partición del predio No. 227574, ubicado en la parroquia Benalcázar.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 0247 de 18 de marzo de 2019, a fojas 40 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, adjunta:

- a) Memorando No. DJ-AZEE-2019-093 de 12 de marzo de 2019, a fojas 39 del expediente, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz, Director Jurídica Zona Norte Eugenio Espejo (e), del cual se desprende:

"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. 140-DGT-GU-2019, de 01 de marzo del 2019, determina que el área del predio No. 227574, según escrituras es de 316.80 m2. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A19 (A606-50), 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 de los predios en mención (...)"

- b) Memorando No. 140-DGT-GU-2019, de 01 de marzo de 2019, a fojas 38 del expediente, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio, del cual se desprende:

"Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición de los predios de propiedad del señor Dávila Mera Arturo Rene, en razón de que la superficie que consta en escrituras es inferior al lote mínimo y el frente total del terreno no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al expediente No. PRO-2019-00883 de 26 de abril de 2019, a fojas 43 - 44 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 el inmueble se refiere al predio No. 227574, ubicado en el barrio Voz de los Andes, parroquia Rumipamba, con Zonificación A19 (A606-50). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 316.80m².

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. 227574, ubicado en el barrio Voz de los Andes, parroquia Rumipamba, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones 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 realizada el 06 de mayo de 2019, reconsidera su decisión adoptada en sesión del 7 de enero de 2019 y 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 autorice la partición judicial del predio No. 227574, ubicado en el barrio Voz de los Andes, parroquia Rumipamba, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

A
Dictamen que la Comisión pone en consideración, salvo mejor criterio.

Atentamente,

[Handwritten Signature]
Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

[Handwritten Signature]
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

[Handwritten Signature]
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

[Handwritten Signature]
Sra. Gissela Chalá

Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-05-08	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-05-08	<i>[Handwritten mark]</i>

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y cuatro (44) fojas (2019-028670)

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

TRADE & LEGALS

Abogados.

Dirección: Mercadillo Ed. María Teresa Piso 3, of. 3D, y Ulpiano Páez, Fonos: 0988581739 e mail rborjalegal@live.com Casilla Física 5981.

Quito - Ecuador

Quito, 15 de octubre del 2018.

Señor
Boris Mata Reyes,
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Presente.

De mis consideraciones.

FANNY MARLENE FIGUEROA ZÚÑIGA, con cedula de ciudadanía No. 1708092604, divorciada, ecuatoriana, de profesión Ing. Comercial, domiciliada y residente en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, comedidamente comparezco ante su autoridad con la siguiente solicitud del informe de favorabilidad del inmueble de mi propiedad, previo a iniciar un juicio de partición:

I.- ANTECEDENTES. -

1) DE MI PROPIEDAD (HISTORIA DE DOMINIO). -

1.1.- Mediante escritura de compraventa otorgada con fecha 17 de Febrero del 2009, ante el Dr. Roberto Dueñas Mera, Notario Trigésimo Séptimo y debidamente inscrita con fecha 26 de Febrero del 2009 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, **ADQUIRIMOS** conjuntamente con mi ex esposo, señor **ARTURO RENE DÁVILA MERA** los lotes de terreno **TRES Y CUATRO**, que forman un solo cuerpo, ubicado en la calle Veracruz número 420 y Juan José Villalengua, Parroquia Benalcázar, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

1.2.- Queda justificado que soy la propietaria del referido inmueble, con la escritura de compra-venta y Certificado de Gravámenes que adjunto. Inmueble que se encuentra catastrado a nombre de mi ex esposo **ARTURO RENE DAVILA MERA**, con el predio número **227574** y clave catastral número **11304 - 07 - 003 000 000 000**.

36.

2) DISOLUCIÓN Y DIVORCIO (CONCLUIDO). -

2.1.- Mediante sentencia dictada con fecha, 05 de noviembre del 2009; a las 16h05, el Dr. Armando Aceldo Gualli, Juez Octavo de lo Civil de Pichincha, *declaró disuelto la sociedad conyugal habida entre los cónyuges ARTURO RENE DÁVILA MERA y FANNY MARLENE FIGUEROA ZÚÑIGA.*

2.2.- Mediante sentencia de divorcio, dictada con fecha 15 de octubre del 2014, la Sala de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia infractores de la Corte Provincial de Pichincha, *declaró disuelto el vínculo matrimonial, entre ARTURO RENE DÁVILA MERA y FANNY MARLENE FIGUEROA ZÚÑIGA.*

2.3.- Lo manifestado, lo justificamos con la partida de matrimonio, donde consta las respectivas marginaciones de las referidas sentencias y la sentencia correspondiente.

3) INVENTARIOS (CONCLUIDO). -

3.1.- Con fecha 04 de marzo del 2013, a las 10h00, el Arquitecto LENIN MEDINA CARRASCO, previo las formalidades de rigor, ha realizado el *inventario de inmueble de propiedad de los señores ARTURO RENE DÁVILA MERA y FANNY MARLENE FIGUEROA ZÚÑIGA, cuya individualidad es la siguiente:*

a) Calle: Veracruz. **b)** Numero: 420 (Hoy 37 - 111) **c)** Intersección: Villalengua. **d)** Sector: Voz de los Andes. **e)** Parroquia: Benalcázar (Rumipamba) **f)** Cantón: Quito. **g)** Provincia: Pichincha. **h) Clave Catastral: 11304 - 07 - 003** **i) Numero de Predio: 227574.**

3.2.- Lo cual, queda justificado con el peritaje adjunto.

3.3.- Inventario, que fue **aprobado** mediante sentencia de fecha 1 de diciembre del 2015, a las 16h06, dictada por la Dra. Ketty Guzmán Mejía, Jueza de la Unidad Judicial Especializada Tercera, de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, de la Provincia de Pichincha.

3.4.- Queda justificado, con la sentencia de Inventario, que adjunto.

4) PARTICIÓN (POR INICIAR)

4.1.- Previamente a iniciar el juicio de partición, en contra del señor **ARTURO RENE DÁVILA MERA**, es menester cumplir con lo que prescribe el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que a la letra reza:

"...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..."

II.- PETICIÓN. - SOLICITUD DE INFORME DE FAVORABILIDAD, PREVIO A INICIAR EL JUICIO DE PARTICIÓN. -

En mérito de los antecedentes expuestos, de conformidad con lo que prescribe el Art. 66 numeral 23 de la Constitución; y, el Art. 473 del COOTAD, previamente a demandar la partición en contra de mi ex cónyuge ARTURO RENE DÁVILA MERA, sobre el inmueble detallado y singularizado en la puntualización UNO Y TRES del presente, solicito se digno concederme a través del departamento correspondiente el informe de favorabilidad del lote de terreno de mi propiedad y de mi ex cónyuge ARTURO RENE DÁVILA MERA identificado como predio número: 227574; y, Clave Catastral número: 11304 - 07 - 003 000 000 000. En el referido informe, deberá precisar si el inmueble en mención, de acuerdo a la zonificación es susceptible de partición.

III.- NOTIFICACIONES FÍSICO. ELECTRÓNICO Y AUTORIZACIÓN. -

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial físico No. 5981 y electrónico rborjalegal@live.com

Autorizo al Dr. Raúl Bolívar Borja Villacrés, a fin de que me represente dentro de la presente petición, la impulse y retire la contestación.

Es Justicia.

Firmo conjuntamente con mi abogado patrocinador.


Dr. Raúl Bolívar Borja Villares.

MAT.- 17 - 2011 - 77 - FACJ


FANNY MARLENE FIGUEROA ZÚÑIGA

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-093

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Dr. Rolando Ruiz.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)

ASUNTO: Informe Legal – Predio No. 227574.

FECHA: 12 de marzo de 2019.

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2019-028670, el 26 de febrero del 2019, suscrito por la Sra. Fanny Figueroa Zúñiga, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 227574, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por la Sra. Fanny Figueroa Zúñiga, mediante Ticket No. 2019-028670, de 26 de febrero del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo del predio No. 227574.
- 2.- Memorando No. 140-DGT-GU-2019, de 01 de marzo del 2019, 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. 227574, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 316.80 m², 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. A19 (A606-50), 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,

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**

Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 140-DGT-GU-2019, de 01 de marzo del 2019, determina que el área del predio No. 227574, según escrituras es de 316.80 m². De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A19 (A606-50), 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 en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

Atentamente,


Dr. Rolando Ruiz.

DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (E)

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 

Ticket No. 2019-028670.

Cc: Sra. Fanny Figueroa Zúñiga.

MEMORANDO

Cris:
PH Ateuder
07-03-2019
[Signature]

MEMORANDO No. 140 -DGT-GU-2019
DM Quito, 01 de marzo del 2019

PARA: Abg. Martha Suárez Romero
DIRECTORA JURÍDICA ADMINISTRACIÓN AZEE.

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

ASUNTO: Solicitud Informe Técnico a la Factibilidad de partición del predio N° 227574.

REF. TICKET #: 2019-028670

En atención a la solicitud S/N ingresada en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-028670, por parte del Dr. Raúl Bolívar Borja Villares representante de la empresa TRADE & LEGALS Abogados, mediante el cual solicita: "...**el informe de favorabilidad del lote de terreno de mi propiedad y de mi ex cónyuge ARTURO RENE DÁVILA MERA identificado como predio número: 227574; y, Clave Catastral número: 11304-07-003 000 000 000. En el referido informe, deberá precisar si el inmueble en mención, de acuerdo a la zonificación es susceptible de partición...**", le manifiesto:

ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre el predio que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 227574, con clave catastral 11304-07-003, se encuentra registrado a nombre de la Sr. **DÁVILA MERA ARTURO RENE**, con área de escritura de 316.80 m² y área gráfica de 316.80 m².

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A19 (A606-50), lote mínimo 600,00 m², frente mínimo de 15m.

ZONIFICACIÓN		RETIROS	
Zona: A19 (A606-50)	PISOS	Frontal: 5 m	
Lote mínimo: 600 m ²	Altura: 24 m	Lateral: 3 m	
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 6	Posterior: 3 m	
COS total: 300 %		Entre bloques: 6 m	
COS en planta baja: 50 %			
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: S		

07 MAR 2019

[Signature]

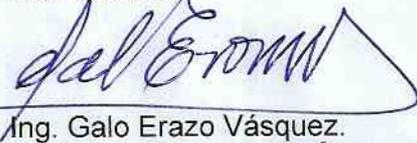
CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor Dávila Mera Arturo Rene, en razón de que la superficie que consta en escrituras es inferior al lote mínimo y el frente total del terreno no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición.**

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

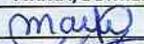
Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez.

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Adjunto: Documentación ingresada (36 hojas útiles)
IRM de consulta (1 hoja útil)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	01-03-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	01-03-2019	

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO

ALCALDÍA

IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1703874501
Nombre o razón social:	DAVILA MERA ARTURO RENE
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	227574
Geo clave:	170104270109005112
Clave catastral anterior:	11304 07 003 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	201.46 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	201.46 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	316.80 m2
Área gráfica:	316.80 m2
Frente total:	27.25 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 31.68 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	RUMIPAMBA
Barrio/Sector:	VOZ DE LOS ANDES
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	BRT_HIPERCENTRO ECOEFICIENCIA

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	VERACRUZ	0		Oe3C
IRM	SIN DEFINIR	0		SN
IRM	SAN FRANCISCO	14	5 m línea de cerramiento	
IRM	PASAJE PEATONAL S/N	0	5 m definición vial	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A19 (A606-50)

Lote mínimo: 600 m2

Frente mínimo: 15 m

COS total: 300 %

COS en planta baja: 50 %

PISOS

Altura: 24 m

Número de pisos: 6

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

SOLICITARA LA DEFINICION VIAL DEL PASAJE PEATONAL PARA DETERMINAR SI EL LOTE ESTA AFECTADO EN ESTA ADMINISTRACION EN EL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS

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 MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración 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 - 2019



Mano de
uso de
26/04/2019

PROCURADURIA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO. No. 2019-00883

GDOC: 2019-028670

DM QUITO

26 ABR. 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, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. PETICIÓN:

Con Oficio No. SGC-2019-1047 de 28 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, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 227574, conforme lo solicitado por la Sra. Fanny Figueroa Zúñiga.

II. ANTECEDENTES:

Mediante oficio S/N de 15 de octubre de 2018, la señora Fanny Marlene Figueroa Zúñiga, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, de conformidad con el Art. 473 del COOTAD, el informe de favorabilidad del lote de terreno identificado con el predio No. 227574 y clave catastral No. 1304-07-003, en el que deberá precisar si el inmueble en mención, de acuerdo a la zonificación es susceptible de partición.

III. INFORMES TÉCNICOS:

1. El Administrador de la Zonal Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0247 de 18 de marzo de 2019, remite los informes técnico No. 140-DGT-GU-2019 de 01 de marzo de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y el informe legal No. DJ-AZEE-2019-093 de 12 de marzo de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz, Director de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 26 ABR 2019 HORA: 14:50

Nº HOJAS 44

Recibido por: *[Signature]*

2. Mediante memorando No. DJ-AZEE-201-093 de 12 de marzo de 2019, el Dr. Rolando Ruíz, Director Jurídico Zona Norte, remite al Administrador Zona Norte, el informe legal respectivo en relación al informe de factibilidad de partición del predio No. 227574, en el que concluye lo siguiente: *“Por los antecedentes expuesto 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. 140-DGT-GU-2019, de 01 de marzo del 2019, determina que el área del predio No. 227574, según escrituras es de 316.80 m2. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A19, (A606-50), se establece como Lote Mínimo un total de 600 m2, con un Frente Mínimo de 15 m, 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 en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS”*.
3. Con memorando No. 140-DGT-GU-2019 de 01 de marzo de 2019 suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio AZEE, remite a la Dirección Jurídica de la Administración Zona Norte, el informe técnico que en su parte pertinente manifiesta:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre el predio que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio No. 227574, con clave catastral 11304-07-003, se encuentra registrado a nombre del señor DAVILA MERA ARTURO RENE, con área de escritura de 316.80 m2 y área gráfica de 316.80m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A19 (A606-50), lote mínimo 600.00 m2, frente mínimo de 15 m.

*Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico **Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor Dávila Mera Arturo Rene, en razón de que la superficie que consta en escrituras es inferior al lote mínimo y el frente total del terreno no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición**”.*

IV. BASE LEGAL:

1. 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...**” (Las negritas son de mi autoría)*

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...”

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV. 1. 70, numeral 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”.

4. 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”.

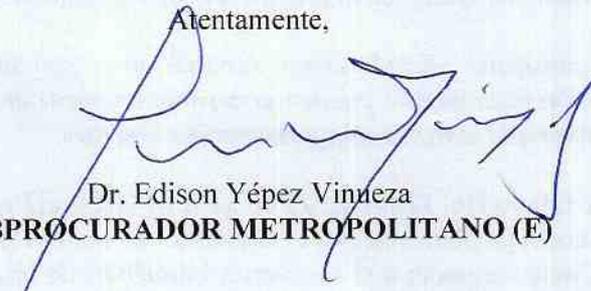
V. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble se refiere al predio No. 227574, ubicado en el barrio Voz de los Andes, parroquia Rumipamba, con Zonificación A19 (A606-50). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 316.80 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 227574, ubicado en el barrio Voz de los Andes, parroquia Rumipamba, por cuanto no cumple 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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Fanny Figueroa Zúñiga.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinjeza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (42 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	16-04-2019	<i>de</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		<i>e</i>
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo