



COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la Partición Extrajudicial del predio No. 547097, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, barrio Mariana de Jesús, calles Murgeon y Antonio de Ulloa, solicitada por el Dr. Luis Castillo Velasco, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través del escrito s/n de 30 de enero el Dr. Luis Castillo Velasco conjuntamente con la señora Doris Ruby Mejía Menéndez, solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo el Informe de Partición del predio No. 547097 (Clave Catastral No. 10803 16 015), ubicado en parroquia Belisario Quevedo, barrio Mariana de Jesús.

2.2.- A través del memorando No. 072-DGT-GU-2019 de 04 de febrero de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo remite el informe técnico desfavorable para la factibilidad de fraccionamiento del predio correspondiente a la señora Doris Rubí Mejía.

2.3.- Mediante memorando No. DJ- AZEE-2019-051 de 06 de febrero de 2019, el Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo remitió el informe legal del predio 547097 señalando:

"(...) 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".

2.4.- A través del oficio No. 0119 de 11 de febrero de 2019, el Sr. Boris Mata, Administrador Zonal Eugenio Espejo, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano los informes técnicos y legales del predio 547097 para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

2.5.- A través del oficio No. PRO-2019-00408 de 25 de febrero de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), remite el criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición judicial del predio No. 547097.

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo 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; (...)

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)

v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...)

Art. 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.

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)



4. BASE TÉCNICA:

4.1 A través del memorando No. 072-DGT-GU-2019 de 04 de febrero de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo remite el informe técnico del predio 547097, correspondiente a la señora Doris Rubí Mejía, del que se desprende:

*"(...) La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 547097, en razón de que PARA FRACCIONAR el lote mínimo es de 400,00 m², por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**".*

5. ANÁLISIS¹:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 547097, (Clave Catastral No. 10803 16 015), ubicado en parroquia Belisario Quevedo, barrio Mariana de Jesús con Zonificación A35 (A404-50). De acuerdo con la normativa citada y los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 148,92 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable de fecha 25 de febrero, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 547097, 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 de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

6. CONCLUSIONES:

La normativa establece que en caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. Por ende, una vez que, la Administración Zonal Eugenio Espejo emite los informes técnico y legal, corresponde al Concejo Metropolitano conocer y autorizar el requerimiento de partición.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 19 de agosto de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 87 literal a) y v) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición extrajudicial del predio No. 547097, (Clave Catastral No.

¹ Criterio Jurídico de 22 de julio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E)

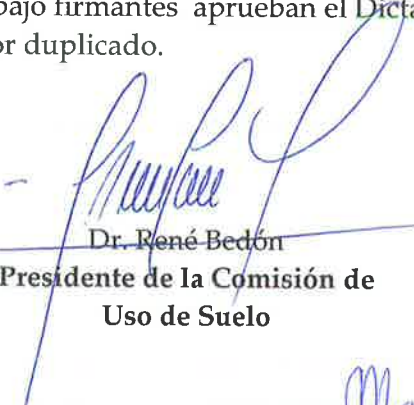
10803 16 015), ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, barrio Mariana de Jesús, calles Murgeon y Antonio de Ulloa, de este cantón; debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente a los parámetros de zonificación del sector, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:


Las concejalas y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.



Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano



Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

CERTIFICO:

Que el Informe de la partición extrajudicial del predio No. 547097, (Clave Catastral No. 10803 16 015), ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, barrio Mariana de Jesús, fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de esta Comisión en la sesión No. 12 realizada el día 19 de agosto de 2019, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Rene Bedón, Eduardo del Pozo, Mario Granda, y Juan Carlos Fiallo - total cuatro (4); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales: total uno (1).

Quito DM., 19 de agosto de 2019

Muy atentamente,



Mgs. Adrián Racines Molina
Coordinador de Gestión de Comisiones



Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	Evelyn Zurita	GC	2019-08-19	
Revisado	Adrián Racines	CGC	2019-08-19	
Aprobado	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-19	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

**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 la Sra. Doris Ruby Mejía Menendez, a fojas 4 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 547097, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 0119 de 11 de febrero de 2019, a fojas 7 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo; adjunta el memorando No. 072-DGT-GU-2019, de 04 de febrero de 2019, a fojas 5 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 fraccionamiento del predio No. 547097, en razón de que **PARA FRACCIONAR el lote mínimo de 400,00m²; por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00408 de 25 de febrero de 2019, a fojas 10 - 11 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 materia del requerimiento se refiere al predio No. 547097, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, con Zonificación A35 (A404-50). 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 400 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 148,92 m2.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 547097, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, 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 Doris Mejía Menéndez.”

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 x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 547097, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, por cuanto el inmueble 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.

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	f

Adjunto expediente con documentación constante en once (11) fojas
 (2019-013748)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica					
Jorge Albán					
Silvia Díaz					
		Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

Razón.- 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, los señores Concejales Sergio Garnica, Jorge Albán y Silvia Díaz, emitieron su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-105, relacionado con la partición judicial del predio No 547097.



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha: 25 FEB 2019 Hora: 14:31

Nº. HOJAS: -once- /

Recibido por: [Firma]

PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00408

GDOC: 2019-013748 ✓

DM QUITO, 25 FEB. 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente. -

[Firma manuscrita]
de Susu
25/02/2019

De mi consideración:

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

I. ANTECEDENTES:

Mediante Oficio No. SGC-2019-0579 de 18 de febrero 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 del predio No. 547097, conforme lo solicitado por la señora Doris Mejía Menéndez.

La señora Doris Mejía Menéndez, mediante Oficio ingresado en la Administración Zonal Norte, el 30 de enero de 2019, manifiesta que es propósito de la compareciente iniciar el correspondiente juicio de partición, por lo que es indispensable la presentación del informe de factibilidad emitido por el Concejo Metropolitano de Quito, por lo tanto, solicita que previo el trámite administrativo pertinente, de conformidad con el Art 473 del COOTAD, se sirva conferirle el informe de factibilidad, para proceder a la partición del bien inmueble ubicado en la calle Antonio de Ulloa 093-80 y calle Murgeon, parroquia Belisario Quevedo.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. 0119 de 01 de febrero de 2019, el señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, adjunta al presente los Memorandos Nos. 072-DGT-GU-2019 de 04 de febrero de 2019, y DJ-AZEE-2019-051 de 06 de febrero de 2019.

El Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte, mediante Memorando No. 072-DGT-GU-2019 de 04 de febrero de 2019, informa:

"Verificado en el Sistema Informático esta propiedad se encuentra registrado a nombre de NARVAEZ GOMEZ ANGEL IVAN WLADIMIR, predio No. 547097, clave catastral 10803-16-015. este predio se encuentra catastrado en una propiedad."

Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es A35 (A404-50), lote mínimo 400,00 m2, frente mínimo de 12,00m. Área de terreno según escrituras 148,92 y frente 23,19 m.

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 547097, en razón de que PARA FRACCIONAR el lote mínimo es de 400,00 m2; por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.”

La abogada Martha Suarez Romero, Directora Jurídica de la Zona Norte, mediante Memorando DJ-AZEE-2019-051 de 06 de febrero de 2019, emite informe legal no favorable para la partición del predio, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

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 el inmueble materia del requerimiento se refiere al predio No. 547097, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, con Zonificación A35 (A404-50). 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 400 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 148,92 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 547097, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, 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 Doris Mejía Menéndez

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (10 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	19-02-2019	
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

OFICIO No. 0119
D.M. 11 FEB. 2019

Fecha: 13 FEB 2019 Hora 11:34

Nº. HOJAS - SISE +
Recibido por: [Firma]Comisión de Uso
de Suelo
13/02/2019 f.Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado.
SECRETARIO GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 547097.

De mi consideración

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2019-013748, el 29 de enero de 2019, suscrito por la Sra. Doris Ruby Mejía Menéndez, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD respecto de la partición del predio No. 547097, manifiesto:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 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.*"

Por ser de su competencia, adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 072-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio - AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-051, de 06 de febrero del 2019, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Firma]

Boris Mata Reyes

ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. A

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño QC

Cc: Sra. Doris Ruby Mejía Menéndez

Ticket No. 2019-013748

ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-051

PARA: Boris Mata Reyes.
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: INFORME LEGAL – FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN PREDIO No. 547097.

FECHA: 06 de febrero de 2019.

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2019-013748, el 29 de enero de 2019, suscrito por la Sra. Doris Ruby Mejía Menéndez, a través del cual solicita se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD, respecto de la factibilidad de partición del predio No. 547097, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

1.- Memorando No. 072-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala que el predio No. 547097, no es susceptible de subdivisión, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 148.92 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*". (Las negrillas me corresponden).
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. A35 (A404-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 400m², con un Frente Mínimo de 12m.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**


CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio - AZEE, a través del Memorando No. 072-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 547097, según escrituras es de 148.92 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A35 (A404-50), se establece como Lote Mínimo un total de 400m², con un Frente Mínimo de 12m, 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,


Ab. Martha Suárez Romero. Mg.

~~DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO~~

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 
Ticket No. 2018-013748.

MEMORANDO

MEMORANDO No. 072 -DGT-GU-2019
DM Quito, 04 de febrero del 2019

PARA: Abg. Martha Suarez Romero
DIRECTORA JURIDICO ADMINISTRACION AZEE.

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

ASUNTO: Factibilidad de Fraccionamiento del predio 547097.

Ref. GDOC #: 2019-013748

En referencia a la solicitud ingresada en esta Administración Municipal con Ticket # 2019-013748, mediante el cual solicita se informe si el inmueble ubicado en calle Antonio de Ulloa y Murgeon, Parroquia Belisario Quevedo, registrado en el Sistema Informático con el predio No. 547097, clave catastral 10803-16-015, sea objeto de Fraccionamiento, le manifiesto:

Verificado en el Sistema Informático esta propiedad se encuentra registrado a nombre de **NARVAEZ GOMEZ ANGEL IVAN WLADIMIR**, predio No. 547097, clave catastral 10803-16-015, este predio se encuentra catastrado en una propiedad.

Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es A35 (A404-50), lote mínimo 400,00 m2, frente mínimo de 12,00 m. Área de terreno según escrituras 148,92 m2 y frente 23,19 m.

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 547097, en razón de que **PARA FRACCIONAR** el lote mínimo de 400,00 m2; por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

05 FEB 2019

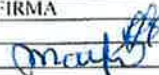
CUS
06-02-2019
-S-

Con los antecedentes expuestos remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda.

Atentamente,



Ing. Gato Erazo Vásquez.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO.
ADJ. 4 fojas útiles.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA
ELABORÓ:	Arq. Jorge Lala T/ TECNICO GESTION URBANA	04/02/2019	
REVISÓ	Arq. Maria Fernanda Duque RESPONSABLE DE LA UNIDAD (E)	04/02/2019	

DR. MSC. LUIS A. CASTILLO VELASCO

ABOGADO

ESTUDIO: Pasaje Farget No. 184 Edif. ROSERO OFC. 503 5TO. PISO

TELF.2571116

e-mail: l.castillo@andinanet.net

CAS. JUD. 1467

**SEÑOR
ADMINISTRADOR DE LA ZONA NORTE DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**

En su Despacho

Señor Administrador:

YO, DORIS RUBY MEJÍA MENENDEZ, ante Usted respetuosamente comparezco manifiesto y solicito:

ANTECEDENTES.-

1.- La compareciente conjuntamente con el señor Ángel Iván Wladimir Narváez Gómez, somos propietarios de un bien inmueble ubicado en la calle Antonio de Ulloa O93 – 80 y calle Murgeón, sector Mariana de Jesús, parroquia BELISARIO QUEVEDO, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha;

2.- Al indicado inmueble corresponde el **NÚMERO DE PREDIO 547097**, geo clave: **170104010060010113**, clave catastral anterior: **10803 16 015**; y,

3.- Es propósito de la compareciente iniciar el correspondiente juicio de **PARTICIÓN** del bien inmueble antes señalado, asunto para el que es indispensable la presentación del informe de factibilidad emitido por el Concejo Metropolitano de Quito

PETICIÓN.-

Con los antecedentes expuestos, acudo a usted y solicito que previo el trámite administrativo pertinente, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se sirva conferirme el informe de **FACTIBILIDAD** para procederse a la partición del bien inmueble ubicado en la calle Antonio de Ulloa O93 – 80 y calle Murgeón, sector Mariana de Jesús, parroquia BELISARIO QUEVEDO, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha; **NÚMERO DE PREDIO**

30 ENE 2019

lca 10427

-4-

4

**547097, geo clave: 170104010060010113, clave catastral anterior:
10803 16 015.-**

Sírvase proveer conforme lo solicitado.-

NOTIFICACIONES.-

Señalo domicilio para recibir las notificaciones que me correspondan en el casillero judicial No. 1467 y/o correo electrónico l.castillo@andinanet.net, o en el estudio jurídico ubicado en el Edificio Rosero, oficina No. 503, Pasaje Farget N12-76 y Antonio Ante, de esta ciudad de Quito.- TELÉFONO 2571116.-

Firmo con el patrocinio del Doctor Msc. Luis Alfonso Castillo Velasco, profesional a la que autorizo que suscriba los escritos que fueren necesarios.-


Dr. Msc. Luis Alfonso Castillo Velasco
ABOGADO
MAT. 2598 C.A.P.
MAT. 17-1985-6 F.A.


DORIS RUBY MEJÍA MENENDEZ.-

ICUS	IRM	REGULARIZACIÓN ÁREAS	INCREMENTO PISOS	INICIO	INICIAR SESIÓN
------	-----	----------------------	------------------	--------	----------------

CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD PARA REGULARIZACIÓN

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 1704702081
 Nombre o razón social: NARVAEZ GOMEZ ANGEL IVAN WLADIMIR

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 547097
 Geo clave: 170104010060010113
 Clave catastral anterior: 10803 16 015 000 000 000
 Denominación de la unidad:
 Año de construcción: 2000
 En derechos y acciones: NO
 Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 672.58 m²
 Área de construcción abierta: 0.00 m²
 Área bruta total de construcción: 672.58 m²
 Área adicionales constructivos: 0.00 m²

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 51,824.16
 Avalúo de construcciones cubiertas: \$ 357,780.08
 Avalúo de construcciones abiertas: \$ 0.00
 Avalúo de adicionales constructivos: \$ 0.00
 Avalúo total del bien inmueble: \$ 409,604.24

AVALÚO DECLARADO

Avalúo del terreno:
 Avalúo de construcción:
 Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: [SU] Suelo Urbano
 Área según escritura: 148.92 m²
 Área de levantamiento: 0.00 m²
 Área gráfica: 148.46 m²
 Frente total: 23.19 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 14.89 m² [SU]
 Área Excedente (+): 0.00 m²
 Área Diferencia (-): -0.46 m²
 No. de lote:
 Dirección: Oe3B ANTONIO DE ULLOA - O93-80
 Zona Metropolitana: NORTE
 Parroquia: BELISARIO QUEVEDO
 Barrio/Sector: MARIANA DE JESUS

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (247847)



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



Cédula catastral informativa Nueva consulta

La cédula catastral debe ser obtenido en: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) o en la DMC