

2018-187319

Fecha: **05 FEB 2019** Hora 12:20

Nº. HOJAS 587

Recibido por: [Signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



EXPEDIENTE PRO-2019-00065

GDOC: 2018-187319

D.M. QUITO,

05 FEB 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

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

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2018-0136 de 09 de enero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 109668, conforme lo solicitado por el Abg. Luis Muñoz, dentro del juicio No. 17204-2017-04618.

La señora VANESSA DEYANIRA PINTO SANDOVAL, en su escrito de 5 de diciembre de 2018, presentado ante el Concejo Metropolitano de Quito, manifiesta que el proceso No. 17204-2017-04618 se tramita en la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito, y dando cumplimiento con la disposición del COOTAD Art. 473, dice:

"...con fecha 6 de noviembre de 2018 se nos requiere que realicemos los trámites necesarios ante el Concejo Metropolitano con el fin de emitir su informe en relación con la partición, por tal motivo adjuntamos el proyecto de partición del inmueble junto con el peritaje realizado y el plano".

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. 198 de 28 de enero de 2019, la Magister Ivonne Endara C., Administradora Zonal Los Chillos, en relación a la propuesta de fraccionamiento manifiesta: [Signature]



“El análisis se realiza en el lote de terreno con predio No. 109668, más no en el lote de terreno con predio No. 221754, siendo los parámetros de zonificación para habilitar el suelo son los siguientes: “Zona: A8 (A603-35), Lote mínimo: 600m², Frente mínimo: 15m, Altura 12m, pisos 3, Retiros: Frontal: 5m, Lateral: 3m, Posterior: 3m, entre bloques: 6m.

De acuerdo a la propuesta de fraccionamiento el lote A y B, cumplen con el área del lote y frente mínimo para habilitar el suelo establecido en la zonificación, (áreas mayores a 600m² y el frente mayor es 15m).

En cuanto a la contribución de áreas verde públicas que aplica para este caso, según Ordenanza No. 0160 que reforma a las Ordenanzas Nos. 0172 y 0432, Artículo 1, numeral 2, que dice: “En caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley”; más no con el Artículo 2, numeral 4.

Con estos antecedentes y por ser el lote de terreno con predio No. 109668 divisible, se indica que el área verde deber ser un solo cuerpo de 1066,52m², más no en dos cuerpos colindantes”.

III. BASE LEGAL:

3.1 El artículo 424, inciso primero y segundo, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece:

“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. [...]

3.2 El artículo 473, ibidem, dispone:

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

3.3. 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..."

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

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

El artículo ...(77), No. 2, ibidem, dispone:

"En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley".

3.5. 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" A

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

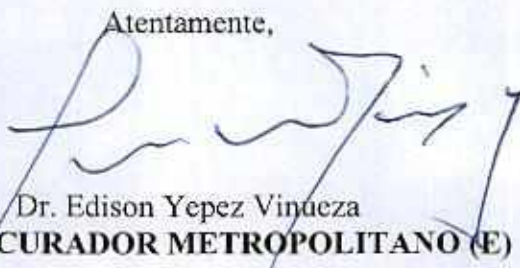
De la revisión del expediente se establece que la propuesta de fraccionamiento del predio No. 109668, ubicado en la Parroquia Conocoto, materia del juicio de partición, de conformidad con la normativa legal citada y el informe técnico de la Administración Zonal, cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote y frente mínimos y contribución el 15 % de área verde.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, emita el informe favorable establecido en el artículo 473 del COOTAD, y autorice el fraccionamiento del inmueble de propiedad de las señoras VANESSA DEYANIRA PINTO SANDOVAL y BRISEIDA ANDROMAKA PINTO SANDOVAL, ubicado en la Parroquia Conocoto, por cuanto la subdivisión establecida en el Juicio de Partición No. 17204-2017-04618, del predio No. 109668, propone el fraccionamiento del inmueble en dos lotes cada uno de 2.993,40 m² y 3.050,26 m², respectivamente, con un frente de 39,00 m cada uno, cumpliendo con los parámetros de zonificación y con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con relación al área verde está deberá constituirse en un solo cuerpo de 1.066,52 m², de acuerdo a la recomendación que realiza la Administración Zonal Los Chillos.

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 Iñaquito, y a la señora Vanessa Deyanira Pinto Sandoval.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo (56 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	30-01-19	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

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

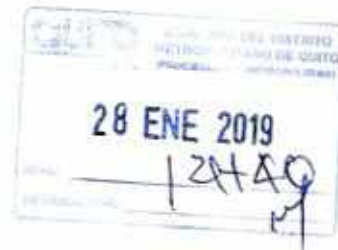
Oficio N° ~~2800198~~ 65-19

DM Quito, 28 ENE. 2019

Ticket No. 2018-187319

Señor/a.

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-



Asunto: Alcance al oficio N° 000007 de fecha 03 de enero de 2019, ticket N° 2018-187319.

De mi consideración:

En atención al Expediente Pro-2019-00065, Juicio N° 17204-2017-04618 Gdoc N° 2018-187319, en el que manifiesta lo siguiente:

“En el expediente consta la propuesta de fraccionamiento sobre la cual debe emitir su informe favorable o desfavorable, el análisis de lote y frente mínimos, porcentaje de contribución de área verde y demás aspectos que considere necesario para la autorización del presente fraccionamiento, en aplicación de la normativa y zonificación vigente.

Deberá considerar que el predio a subdividirse tiene 7.110,16 m² por lo que no podría acogerse a la compensación a la usted hace referencia en su informe.

Además sírvase aclarar el número de predio al que se refiere por cuanto el IRM señala que es el 221754 y el informe se refiere al 109668.

Por lo expuesto sírvase realizar un alcance al oficio N° 00007 de 03 de enero de 2019”.

Alcance al oficio N° 00007 de fecha 03 de enero de 2019:

El análisis se realiza en el lote de terreno con **predio N° 109668**, mas no en el lote de terreno con predio N° 221754, siendo los parámetros de zonificación para habilitar el suelo, los siguientes:

ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)

Lote mínimo: 600 m²

Frente mínimo: 15 m

COS total: 105 %

COS en planta baja: 35 %

PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

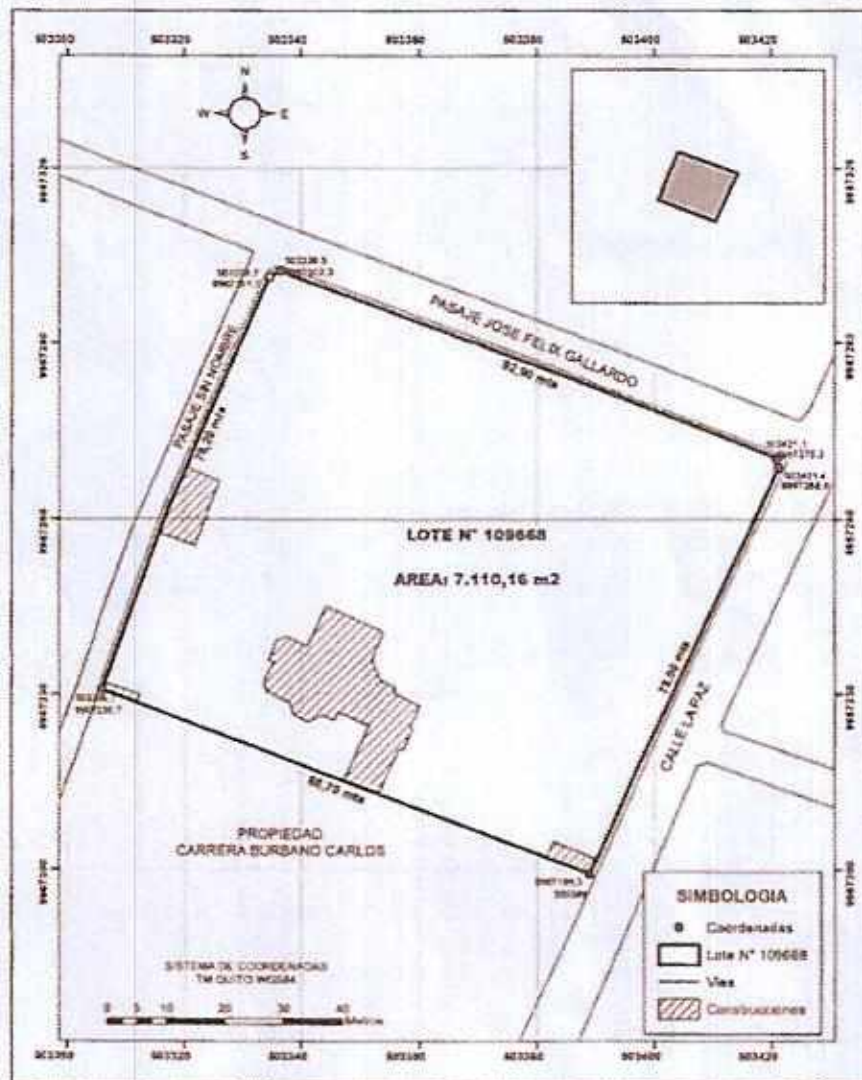
Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 Factibilidad de servicios básicos: SI

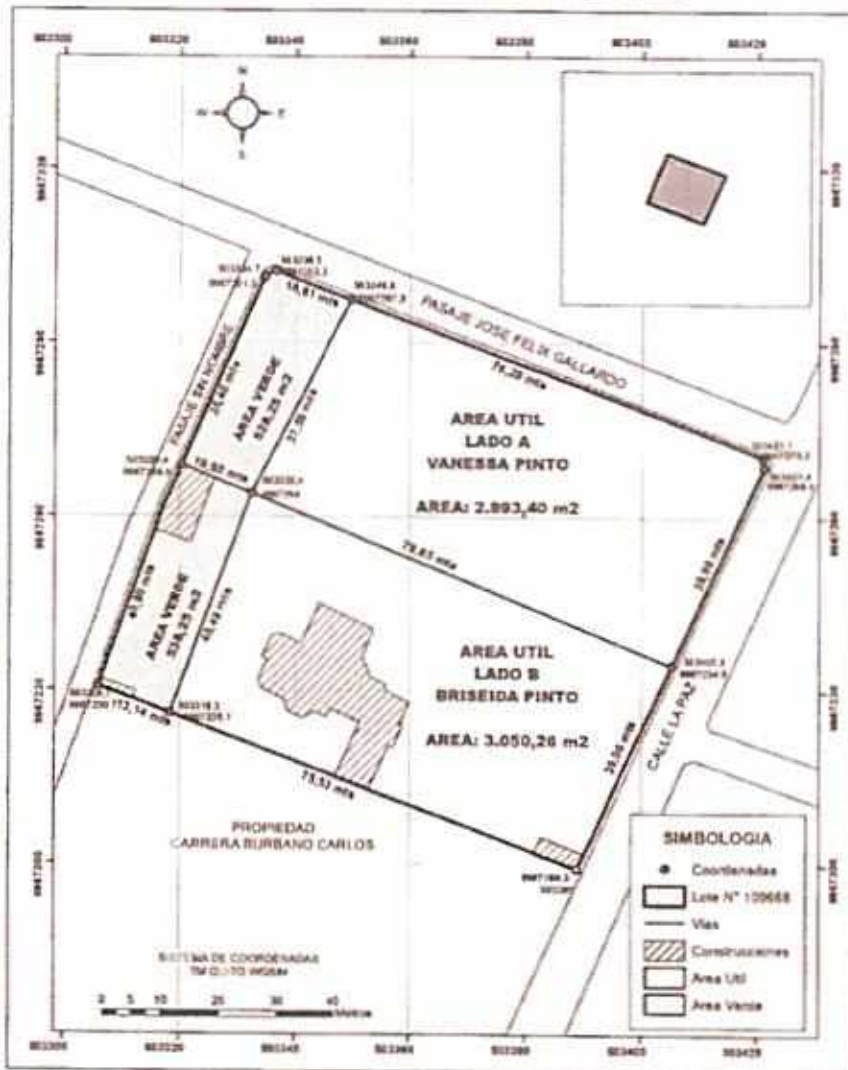
Según consta en IRM de consulta, el área del lote de terreno, según escritura es 6990.00 m² y área gráfica es 7110.16 m², para este caso se tomará el área del levantamiento planimétrico que coincide con el área gráfica de IRM.

Mapa N° 1: Levantamiento Planimétrico: Lote N° 109668



Propuesta de fraccionamiento.-predio N° 109668

Mapa N° 3: Área Verde del Lote N° 109668



De acuerdo a la propuesta de fraccionamiento el lote A y B, cumplen con el área del lote y frente mínimo para habilitar el suelo establecido en la zonificación, (áreas mayores a 600 m2 y el frente mayor es 15 m).

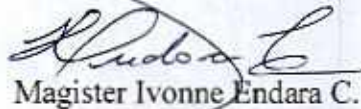
En cuanto a la contribución de áreas verdes públicas que aplica para este caso, según Ordenanza N° 0160 que reforma a las Ordenanzas N°s. 0172 y 0432, **Artículo 1, numeral 2.** que dice: "En caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley"; mas no el Artículo 2, numeral 4.

Con estos antecedentes y por ser el lote de terreno con predio N° 109668 **divisible**, se indica que, el área verde debe ser un solo cuerpo de 1066.52 m2, más no en dos cuerpos colindantes.

Cabe señalar que no existe excedente de área de terreno, por cuanto el área del levantamiento planimétrico de 7.110,16 m², es superior al área de escritura catastrada de 6990.00 m².

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,






Magister Ivonne Endara C.

ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS



Administración Zona
Los Chillos
SECRETARIA ZONAL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Dolores Coque R.	GU-DGT	20190122	
Revisión:	Arq. Andrea Ortiz	GU-DGT	20190122	
Aprobación:	Ing. Cesar Galarza	DGT	20190122	

Adjunto expediente remitido en 23 fojas útiles