

**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.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesión ordinaria realizada el 22 de junio de 2015, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la providencia de 2 de julio de 2014, a fojas 41 del expediente No. 2015-100059, la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, dentro del juicio de partición No. 17203-2013-31075 que sigue la señora Plácida Balbina Luguana Lamiña, en la cual solicita el respectivo informe de partición a la Municipalidad del predio No. 1295724, clave catastral No. 11413-02-005, ubicado en la parroquia de Nayón.

**2. INFORME TÉCNICO.-**

2.1.- Mediante memorando No. 945-DGT-GU-2015 de 13 de abril de 2015, a fojas 49-51 del expediente, el Arq. Vinicio Robalino Hernández, Director de Gestión del Territorial de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, emite su informe técnico, en su parte pertinente señala:

*"(...) La Dirección de Gestión de Territorio indica que el plano adjunto de propuesta de Partición CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 477898 de fecha 2014-03-25, para el predio N° 1295724. (...)"*

**3. INFORME LEGAL.-**

Mediante memorando No. 202-DJ-AZEE-2015 de 27 de abril de 2015, a fojas 52 del expediente, el Dr. David García Ruiz, Director Jurídico de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Por lo expuesto, es criterio de esta Dirección Jurídica que, se debe exigir la autorización municipal en el presente caso, debiendo los interesados, cumplir con el procedimiento y requisitos que rigen para estos asuntos. (...)"

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 22 de junio de 2015, acoge el criterio técnico, y con fundamento en los artículos 57 literal x), 85, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo ... (70) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para la partición del predio No. 1295724, clave catastral No. 11413-02-005, ubicado en la parroquia de Nayón.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



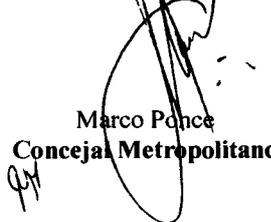
Sergio Garrucha Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
De Uso de Suelo**



Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**



Abg. Eduardo Del Pozo  
**Concejal Metropolitano**



Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y cuatro fojas.

Abg. Carlos Chávez

(2015-100059)

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec**

Juicio No: 17203-2013-31075  
Resp: MARTHA PARRA GALARZA

Casilla No: 1989

Quito, miércoles 2 de julio del 2014  
A: LUGUAÑA LAMIÑA PLACIDA BALBINA  
Dr./Ab.:

En el Juicio No. 17203-2013-31075 que sigue LUGUAÑA LAMIÑA PLACIDA BALBINA en contra de DUNKER MORALES VELA (SUBPROCURADOR METROPOLITANO, MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, NOBELS DE HAAN EDWIN, PADILLA VALLEJO XIMENA, hay lo siguiente:

**CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA. - UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.-** Quito, miércoles 2 de julio del 2014, las 16h38.- Agréguese al proceso el escrito que antecede.- Dese por legitimada la intervención del Dr. Jorge A. Dávila Vargas, en el memorial presentado el 22 de febrero del 2012 a las 11h27', a nombre de la señora Plácida Balbina Lugmaña Lamiña.- En lo principal, previo a disponer lo que corresponda, conforme al escrito legitimado, se dé cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial.- Notifíquese. f).-  
**DRA. NANCY MERCEDES ALTAMIRANO ALTAMIRANO, JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL.**

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

**DRA. MARTHA DEL ROCIO PARRA GALARZA**  
**SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ**  
**Y ADOLESCENCIA**

15 ABR 2015

## MEMORANDO 945-DGT-GU-2015

*Dra. Chavira - en atención - 14/4/15*

**DE:** ARQ. VINICIO ROBALINO H. / DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO  
**PARA:** DR. DAVID GARCÍA RUIZ / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA  
**ASUNTO:** REF. Trámite 2014-141996 Partición Judicial Predio N°1295724  
**FECHA:** 13 ABRIL DEL 2015

En atención al Juicio N°17203-2013-31075, ingresado en esta administración con Ticket 2014-141996; mediante el cual ingresó una propuesta de partición judicial.

Al respecto me permito indicar lo siguiente:

- El día 20 de mayo del 2010 comparecieron los propietarios del lote N°4 ubicado en Nayón, sector Chibatola, Barrio Inchapicho ante el Juez Dr. José Martínez Naranjo Juez Décimo de lo Civil de Pichincha y se suscribió una acta de acuerdo respecto a la partición del Predio N° 1295724, la misma que consiste en fraccionarlo en dos lotes.

- Al trámite se adjunta el informe del perito designado Arq. Hernán Galarza Chacón que contiene la Propuesta de Partición que en su parte pertinente indica: "..... consiste en una partición en dos lotes de menor extensión, un Lote que se emplazará en la parte posterior con relación al lote de mayor extensión signado como LOTE N°4-1 con una superficie de 2000,00 m<sup>2</sup> y un lote que se emplazará en la parte frontal con relación al lote de mayor extensión signado como LOTE N°4-2 con una superficie de 2337,43 m<sup>2</sup>, tomando en consideración que al costado derecho con relación al frente del lote de mayor extensión se proyecta un pasaje de 6.00 metros de ancho por todo el fondo del LOTE N°4-2, como acceso al LOTE N° 4-1..."

- El 2 de julio del 2014, la Dra. Martha del Rocío Parra Galarza, respecto al Juicio N°17203-2013-31075 indica lo siguiente: "....Previo a disponer lo que corresponda, conforme al escrito legitimado, se dé cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial.- Notifíquese...."

Por lo expuesto, la dirección de Gestión del Territorio emite el siguiente informe técnico:

Revisado el Sistema de Informes de Regularización Metropolitana (IRM) se verifica que el predio N°1295724 tiene las siguientes regulaciones: A31, (PQ) y (R1) Residencia Baja Densidad.

REGULACIONES		
<b>ZONA</b> Zonificación: A2 (A1002-35) Lote mínimo: 1000 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 20 m COS total: 70 % COS en planta baja: 35 % Forma de construcción del edificio: (A) Anclada Uso principal: (R1) Residencia baja densidad A31 (PQ) (RQ) Cuebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	<b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2	<b>RETIROS</b> Frente: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI Uso principal: (PE) Protección ecológica/Áreas naturales

De acuerdo a la ordenanza 172 Artículo...(77).- Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- Numeral 3 que en su parte pertinente indica: ".....De Conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico del Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en caso de partición Judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda....."

Con estos antecedentes, los propietarios presentaron un nuevo plano de propuesta de partición (Adjunto); a fin de cumplir con lo establecido en el COOTAD, Ordenanza N°172 y 432 respecto a la contribución de áreas verdes y ancho mínimo para vías.

### DEL AREA VERDE COMUNAL

Conforme lo determina el Art. 32 de la Reforma al Código Orgánico de Organización Territorial que en su parte pertinente indica: "Artículo 32 Sustitúyase el artículo 424, por el siguiente: "Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada...."

- Me permito informar que el área verde es de **475.45 m<sup>2</sup>**, comprendida dentro de los siguientes linderos:

<b>NORTE</b>	Lote N°4-2	24,97 m
<b>SUR</b>	Lote N°4-1	27,11 m
<b>ESTE</b>	Lote N°4-2 y Pasaje Proyectado	23,20 m
<b>OESTE</b>	Lote N°3	20,35 m

### DE LAS VIAS EXISTENTES:

- Al Sur: Calle Pública, ancho 12.00 m Referencia a Replanteo Vial Memorando N°918- GU-2015 del 27 de marzo del 2015 y Plano Aprobado con Informe N°5683 del 6-7-1994.

## DE LAS OBRAS A EJECUTARSE:

- Pasaje Proyectado de 8m. de ancho y 731.84 m<sup>2</sup>, agua potable, Red Eléctrica, Red Telefónica, Alcantarillado, Bordillos y Adoquinado.

Conforme al Cronograma Valorado de Obras (Adjunto) el costo de las obras de infraestructura de la vía es de U.S.D. **27.715,10** (veinte y siete mil setecientos quince con 10/100 dólares americanos), valor que deberá entregarse para garantizar las obras. Cabe señalar que una vez que se obtenga la sentencia de partición este valor será actualizado y validado por Obras Públicas de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

La Dirección de Gestión del Territorio indica que el plano adjunto de propuesta de Partición **CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 477898 de fecha 2014-03-25, para el predio N° 1295724.

Se remite el expediente a la Dirección Jurídica; a fin de que se emita el criterio legal que corresponda.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Arq. Vinicio Robalino Hernández  
**DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO**

	Nombre	Fecha	Firma / Sumilla
Elaborado por:	Arq. Alexandra Aráuz- Jefe de Gestión Urbana		



ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

MEMORANDO No. 202-DJ-AZEE-2015

BOB. ARAUZ  
A TERN. CATELLO

PARA: Arq. Vinicio Robalino Hernández  
DIRECTOR DE GESTION PARTICIPATIVA DEL DESARROLLO

INFORME

ASUNTO: CRITERIO LEGAL SOBRE LA PARTICIÓN JUDICIAL

BOB 28. ABRIL 2015

FECHA: 27 de abril del 2015

En atención al Memorando No. 0945-DGT-GU-2015 de 13 de abril de 2015 con el que adjunta documentación relacionada a la partición de dos lotes de menor extensión del Predio No. 1295724, ubicado en el Sector Chibatola de la Parroquia Nayón, manifiesto lo siguiente:

De la documentación remitida, se desprende que dentro del Juicio de Partición No. 17203-2013-31075, se llevó a cabo una Junta de Conciliación entre los propietarios del Predio No. 1295724, en la que acordaron dividir el lote objeto de partición en dos lotes de terreno, para lo cual, presentaron un nuevo plano de propuesta, a fin de cumplir con lo establecido en el COOTAD, Ordenanza 172 y 432, respecto a la contribución de áreas verdes y ancho mínimo para vías, planos que según su informe técnico, CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes y que conforme al Cronograma Valorado de Obras (adjunto) el costo de las obras de infraestructura de la vía es de USD 27.715,10, valor que deberá entregarse para garantizar las obras; y, que una vez que se obtenga la sentencia de partición este valor será actualizado y validado por Obras Públicas de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

**BASE LEGAL**

El Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. COOTAD, establece que, "En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran 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 ....."

Mediante Resolución No. A-005 de 13 de junio del 2015, el Alcalde Metropolitano de Quito, Dr. Mauricio Rodas Espinel, delega a los Administradores Zonales, entre otras atribuciones las siguientes:

"d).- Otorgar a los solicitantes, a través de los órganos administrativos a su cargo, las autorizaciones y permisos administrativos que le corresponde expedir al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecta de los inmuebles, establecimientos o actividades que se encuentren o realicen en la circunscripción territorial a su cargo.

e).- Pracesar a través de los órganos administrativos a su cargo relacionadas con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas, levantamiento de prahibiciones de enajenar y transferencias o reconocimiento de dominio en los que esté directamente relacionado con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"

Por lo expuesto, es criterio de esta Dirección Jurídica que, se debe exigir la autorización municipal en el presente caso, debiendo los interesados, cumplir con el procedimiento y requisitos que rigen para estos asuntos.

Dr. David García Ruiz  
DIRECTOR JURÍDICO ZONAL  
Elaborado por: Dra. Susana Chauvin R.  
Municipio 2015/Criterios Legales

2014 - 141996

27 ABR 2015  
16420

28 ABR 2015  
26:00