

**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.- Mediante Oficio No. 413-UJEFPMNAQ-AA de 27 de junio de 2016, a fojas 9 del expediente, la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio Especial de Partición No. 17301-2011-0358, que sigue María Elena Lagla Guananga en contra de Inés de las Mercedes Lagla Guananga, remite la providencia de 27 de junio de 2016, la que en su parte pertinente dispone: *"Previamente a proveer lo que corresponda, con fundamento en lo previsto por el Art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase atento oficio al señor Procurador del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que, por intermedio del funcionario respectivo, informe a esta autoridad si el predio número 242897 y Clave Catastral 12309-09-021, es o no factible de fraccionamiento."*

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 06 de febrero de 2017, a las 10h00, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida providencia, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio en mención.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante Memorando No. 851-DGT-GU-2016, de 14 de noviembre de 2016, a fojas 31 del expediente, el Arq. Vinicio Robalino Hernández, Director Metropolitano de Gestión del Territorio, de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) sin embargo, revisados los parámetros de zonificación asignados al predio consultado, me permito indicar que **no es susceptible de fraccionamiento**, por cuanto conforme la zonificación asignada C5(C304-70(PB)), deberá cumplir con el lote mínimo asignado a la zonificación, que es de*

300.00m². Teniendo el predio una superficie total de 345.00m². Así mismo no podría cumplirse con el frente mínimo de 10m, ya que el lote total tiene únicamente 12.30m de frente. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio en referencia al expediente No. 01620-2016, de 23 de diciembre de 2016, a fojas 34-35 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición jurídica del inmueble de propiedad de las señoras Lagla Guananga María Elena e Inés de las Mercedes Lagla Guananga, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 06 de febrero de 2017, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo y el informe jurídico de la Procuraduría Metropolitana; con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición formulada por la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 242897, clave catastral No. 12309-09-021, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, tomando en consideración que no es posible fraccionarlo, en cumplimiento 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.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo

J. Albán
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

E. del Pozo
Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

M. Ponce
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 09-02-2016
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2016-550571)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER,
NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE QUITO**

Oficio No 413-UJECFMNAQ-AA
Quito, 27 de junio del 2016

SEÑOR

PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En el Juicio No. 17301-2011-0358 que sigue ING. FRANCISCO HERRERA HERRERA, PERITO, LAGLA GUANANGA MARIA ELENA en contra de INES DE LAS MERCEDES LAGLA GUANANGA, LAGLA GUANANGA PIEDAD ROSARIO, MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, hay lo siguiente:

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.- Quito, lunes 27 de junio del 2016, las 11h16.- Agréguese al proceso el escrito que antecede.- Previamente a proveer lo que corresponda, con fundamento en lo previsto por el Art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase atento oficio al señor Procurador del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que, por intermedio del funcionario respectivo, informe a ésta autoridad si el predio número 242897 y Clave catastral 12309-09-021, es o no factible de fraccionamiento. Se adjuntará al oficio copias certificadas de las piezas procesales relevantes.- NOTIFÍQUESE.-f).- ROGER FRANCISCO CUSME MACIAS, JUEZ

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

Cecilia Quinzo
GUAMÁN QUINZO CECILIA DEL ROCIO
SECRETARIA



MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Fecha: 27 JUN 2016
Hora: 13:45
Firma de recepción: *Ru*

16 NOV 2016

MEMORANDO

MEMORANDO No. 851-DGT-GU-2016
DM Quito, 14 de Noviembre del 2016

R. Ruiz
2016.11.18
7

PARA: **Dr. Rolando Ruiz Merino**
DIRECTOR JURÍDICO ZONAL AZEE

DE: **Arq. Vinicio Robalino Hernández**
DIRECTOR GESTION DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Informe técnico y legal de partición judicial predio N° 242897. Sra. Lagla Guananga María Elena.

REF. : 2016-550571

En atención a lo solicitado en Oficio N° Expediente Procuraduría N° 01620-2016, recibido en la Unidad de Gestión Urbana el 01-11-2016, referente al Oficio N° 413-UJECFMNAQ-AA de 27-06-2016, con el que la Secretaria de la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Quito, Provincia de Pichincha, oficia al señor Procurador del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que "...por intermedio del funcionario respectivo, informe a esta autoridad si el predio número 242897 y Clave Catastral 12309-09-021, es o no factible de fraccionamiento...".

Al respecto me permito manifestar que no se ha adjuntado el Proyecto de partición del inmueble con el referido plano con la finalidad de revisar el cumplimiento de normas técnicas para la partición, como se indica en el Oficio Expediente Procuraduría N° 01620-2016. Lo que contiene el mencionado Oficio N° 1204-UJECFMNYAP-RC-CG de 05-09-2016 es el informe pericial (del estado actual) de las edificaciones existentes en el predio N° 242897, suscrito por el Ing. Francisco Herrera, Perito del Consejo de la Judicatura N° 104, mas no una propuesta de partición; sin embargo, revisados los parámetros de zonificación asignados al predio consultado, me permito indicar que no es susceptible de fraccionamiento, por cuanto conforme la zonificación asignada C5(C304-70(PB)), deberá cumplir con el lote mínimo asignado a la zonificación, que es de 300.00m². Teniendo el predio una superficie total de 345.00m². Así mismo no podría cumplirse con el frente mínimo de 10m, ya que el lote total tiene únicamente 12.30m de frente.

Respecto al porcentaje de las áreas verdes que debe contribuir, el inciso cuarto del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reformado, que consta en el suplemento del Registro Oficial N° 790 del 05 de julio de 2016, en cuanto se refiere a las áreas verdes, comunitarias y vías establece:

"...En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento..."

B

16 NOV 2016

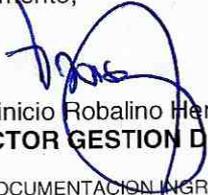
mauf

Debido a que le da la opción a las municipalidades de optar por recibir la contribución equivalente al 15% del área útil de terreno objeto del fraccionamiento o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, le corresponde al Concejo Metropolitano, resolver sobre el particular.

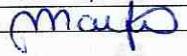
Con estos antecedentes remito a usted a fin que se sirva emitir el informe legal que corresponda y se de contestación a la Procuraduría Metropolitana.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Vinicio Robalino Hernández
DIRECTOR GESTION DEL TERRITORIO AZEE

ADJ.: DOCUMENTACION INGRESADA EN 30 FOJAS ÚTILES Y UN PLANO (ESQUEMA GRAFICO) FORMATO A3.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO:	Arq. María Fernanda Duque- Unidad Gestión Urbana (E)	14-11-2016	

Recepción (S. de Suiza)

SECRETARÍA GENERAL <small>CONCEJO METROPOLITANO</small>	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 23 DIC 2016 10:00 P	IR
FORMA DE RECEPCIÓN:	IR
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA:	-33h.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente Procuraduría N° 1620 – 2016
GDOC: 2016-550571

23 DIC 2016

Abogado
Diego Cevallos

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:

SOLICITUD:

Mediante Oficio No. 413-UJECPMNAQ-AA de 27 de junio de 2016, la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio ESPECIAL DE PARTICIÓN No. 17301-2011-0358, propuesto por Lagla Guananga María Elena, en contra de Inés de las Mercedes Lagla Guananga, remite la providencia dictada en la presente causa el 27 de junio de 2016, en la que se dispuso: *“Previamente a proveer lo que corresponda, con fundamento en lo previsto por el Art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento territorial, Autonomía y Descentralización, remítase atento oficio al señor procurador del Distrito metropolitano de Quito a fin de que, por intermedio del funcionario respectivo, informe a esta autoridad si el predio número 242897 y Clave Catastral 12309-09-021, es o no factible de fraccionamiento.”*

La Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 1204-2016-UJECFMNYAP-RC-CG de 05 de septiembre de 2016, pone en conocimiento la providencia dictada el 26 de agosto de 2016, que dispone: *“En lo principal, previamente a disponer lo que en derecho corresponda, esta autoridad que se dé cumplimiento a lo requerido por la Procuraduría Metropolitana del Municipio de Quito, esto es, remítase mediante secretaría el Proyecto de partición del inmueble con el respectivo plano con la finalidad de determinar las normas técnicas para la partición, en tal virtud, remítase inmediatamente el oficio correspondiente con la documentación necesaria en copias debidamente certificadas...”*

INFORMES TÉCNICOS

1. El Arq. Vinicio Robalino Hernández, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando No. 851-DGT-GU-2016 de 14 de noviembre de 2016, en relación a lo dispuesto por la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del JUICIO ESPECIAL DE PARTICIÓN No. 17301-2011-0358, manifiesta: “[...] *que no se ha adjuntado el Proyecto de Partición del inmueble con el referido plano con la finalidad de revisar el cumplimiento de normas técnicas para la partición, como se indica en el Oficio Expediente Procuraduría No. 01620-2016. Lo que contiene el mencionado Oficio No. 1204-UJECFMNYAP-RC-CG de 05-09-2016 es el informe pericial (del estado actual) de las edificaciones existentes en el predio No. 242897, suscrito por el Ing. Francisco Herrera, Perito del Consejo de la Judicatura No. 104, más no una propuesta de partición; sin embargo, revisados los parámetros de zonificación asignados al predio consultado, me permito indicar que no es susceptible de fraccionamiento, por cuanto conforme la zonificación asignada C5(C304-70(PB)), deberá cumplir con el lote mínimo asignado a la zonificación, que es de 300.00 m². Teniendo el predio una superficie total de 345.00 m². Así mismo no podría cumplirse con el frente mínimo de 10 m, ya que el lote total tiene únicamente 12.30 m de frente.*

Respecto al porcentaje de áreas verdes que debe contribuir, el inciso cuarto del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reformado, que consta en el Suplemento del registro oficial No. 790 del 05 de julio de 2016, en cuanto se refiere a las áreas verdes, comunitarias y vías establece:

“... En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado...”

Debido a que le da la opción a las municipalidades de optar por recibir la contribución equivalente al 15% del área útil de terreno objeto del fraccionamiento o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, le corresponde al Concejo Metropolitano, resolver sobre el particular.²

2. Mediante Oficio No. 0578 AZEE-DJZEE de 22 de noviembre de 2016, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, manifiesta que acogiendo el Memorando No. 851-DGT-GU-2016 de 14 de noviembre de 2016, del Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informa que

"(...) el predio 242897, con clave catastral 12309-09-21, no es susceptible de fraccionamiento."

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 la partición, será nula.[...]"*, lo subrayado me pertenece.

2. 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."

3. El artículo 77, No. 4, inciso primero, ibídem, establece:

"De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el 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, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro."

4. Mediante Oficio No. 12397 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 desean 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.”

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

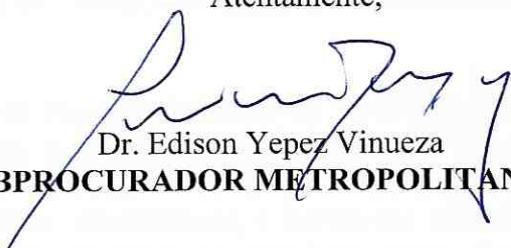
Como se puede observar en el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

De la revisión del proceso judicial, se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 242897, clave catastral No. 12309-09-021, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca del Distrito Metropolitano de Quito, con zonificación C5(C304-70(PB)), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², con un frente mínimo de 10 m, lo cual no se cumple, por cuanto el predio tiene un área de 345 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 inmueble de propiedad de las señoras Lagla Guananga María Elena e Inés de las Mercedes Lagla Guananga, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, por cuanto no cumple 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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo (337.)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborador por:	Patricio Guerrero	05-12-2016	