

**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 providencia de 27 de julio de 2016, a fojas 123 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 de partición No. 17959-2013-1291 que sigue María Mercedes Pacheco Rodríguez en contra de Segundo Matías Pacheco Rodríguez, María Natividad Pacheco Rodríguez, Celia María Pacheco y Manuel María Pacheco Rodríguez, en su parte pertinente dispone: "(...) *Previo a proveer lo que en derecho corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ofíciase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que emita su informe respecto de la presente partición*".

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 26 de junio 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 Oficio No. AMZT-0002618 de 25 de noviembre de 2016, a fojas 126 del expediente, Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zonal Tumbaco, emite informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, nuevamente indica que el plano adjunto de la propuesta de fraccionamiento, **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) preliminares de fecha 6 de noviembre de 2013, 6 de noviembre de 2015, 27 de abril de 2016 y 18 de noviembre de 2016, para el predio No. 5150955. (...)"*

3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante oficio en referencia al expediente No. 2015-01855 de 16 de enero de 2017, a fojas 128 - 130 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 judicial de inmueble No. 5150955 ubicado en la Parroquia de Puembo, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a la contribución de área verde, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales en el Distrito Metropolitano de Quito (...)"

3.2.- Mediante oficio en referencia al expediente No. 2015-01855 de 06 de junio de 2017, a fojas 133 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 ese orden de ideas, me permito ratificar el criterio legal desfavorable para la partición judicial, emitido por Procuraduría mediante Oficio Expediente No. 2015-01855 del 16 de enero de 2017, aclarando que la administrada en su propuesta de partición deberá establecer la contribución del área verde correspondiente del área útil urbanizable del lote, tal como lo establece el artículo 424 del COOTAD en su inciso 2(...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 26 de junio de 2017, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco y los informes jurídicos 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. 5150955 ubicado en la Parroquia de Puembo, tomando en consideración que no es posible fraccionarlo, en cumplimiento con la normativa legal vigente en referente a la contribución de área verde, requerimiento necesario 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 Carnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo**

N

J. Albán
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

M. Ponce
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

P. Ubidia
Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-06-29	<i>YV</i>
Revisado por	J. Morán	PGC	2017-06-29	<i>JM</i>
Aprobado por:	D. Cevallos	SGC	2017-06-29	<i>DC</i>

(2015-110568)

Q
N

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

Oficio No. 1292-2016-UJECFMNYAP-RC-CG
Quito, 27 de septiembre del 2016

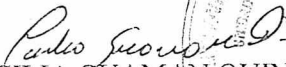
SEÑOR.
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
Presente.-

De mi consideración:



Hago saber: En el Juicio de Partición de Bienes No. 17959-2013-1291 que sigue MARIA MERCEDES PACHECO RODRIGUEZ en contra de SEGUNDO MATIOAS PACHECO RODRIGUEZ, MARIA NATIVIDAD PACHECO RODRIGUEZ, CELIA MARIA PACHECO y MANUEL MARIA PACHECO RODRIGUEZ, 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.- Quito, miércoles 27 de julio del 2016, las 15h38.- **VISTOS:** Agréguese al proceso la documentación y el escrito que antecede.- En atención al mismo se dispone: Previo a proveer lo que en derecho corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, oficiase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que emita su informe respecto de la presente partición, tomando en cuenta los planos e informe presentados por la perito, arquitecta MARÍA FANNY RODRIGUEZ LÓPEZ.- **NOTIFÍQUESE.-** f).- ROGER FRANCISCO CUSME MACIAS, JUEZ.

Lo que comunico a usted para los fines de ley


DRA. CECILIA GUAMAN QUINZO
SECRETARIA DE LA UNIDAD



	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROVINCIA METROPOLITANA
Fecha:	3 OCT 2016
Nora:	10402
Firma de recepción:	

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 PROCURADURÍA METROPOLITANA

Fecha: 29 NOV 2016
 Hora: 10:20
 Firma de recepción: [Firma]



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

25 NOV 2016

Tumbaco, Oficio N° - AMZT- 0002618

1855-15

Doctor
Edison Yépez Vinueza
 SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Asunto: Informe Técnico de Partición Expediente 1855-15
 Ref. Ticket GDOC 2015-110568

De mi consideración:

En atención al Oficio s/n Ref. Expediente N° 1855-15, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Procurador Metropolitano (E), ingresado a esta Administración Zonal con ticket N° 2015-110568, en el que solicita: "...se emita el informe técnico a dicha partición, tomando en cuenta los planos e informe presentados por la perito..."

Al respecto se informa:

Con fecha 6 de noviembre de 2013 se emitió el Informe de factibilidad de Partición del predio 5150955, expedido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 e Informe Legal N° 045-DAJ-AMZT-2013 de fecha 26 de noviembre de 2013.

Posteriormente se solicitó nuevamente emitir Informe Técnico de factibilidad de Partición, por lo que se remitió el Oficio N° 002852-DGT-GU-2015 de fecha 17 de noviembre de 2015, mediante el cual se indicó que el predio N° 5150955 mantiene los mismos parámetros de zonificación consignados en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013, por lo que se RATIFICÓ en todo lo expuesto en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 de fecha 6 de noviembre de 2013, a excepción de lo referente a la contribución de áreas verdes.

Luego, en atención a una nueva petición de emisión de Informe Técnico de factibilidad de Partición del predio 5150955, se remitió el Informe Legal N° 23-DAJ-AMZT-2016, e Informe Técnico despachado con Memorando N° 809-DGT-GU-2016 de fecha 27 de abril de 2016, recalando que el único documento adjunto al trámite, en base al cual se realizó el informe fue una copia simple del plano de la nueva propuesta de fraccionamiento.

Con estos antecedentes, se informa que actualmente, revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), y el Informe Pericial, se verifica que el predio N° 5150955 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		1701211084
Nombre o razón social:		PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		5150955
Geo clave:		
Clave catastral anterior:		10727 06 005 000 000 000
En derechos y acciones:		SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		452.00 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		452.00 m2
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		5000.00 m2
Área de levantamiento:		0.00 m2
Área gráfica:		3815.71 m2
Frente total:	38.00 m	
Máximo ETAM permitido:	+8.00 % = 500.00 m2 [SU]	
Zona Metropolitana:	AEROPUERTO	
Parroquia:	PUEMBO	
Barrio/Sector:	S.PEDRO DE CHICH	

*Estos datos son de responsabilidad de la Unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general

126

del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 5150955, clave catastral 10727 06 005, catastrado a nombre de **PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS**, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

REGULACIONES		
ZONA Zonificación: A2 (A1002-35) Lote mínimo: 1000 m ² Frente mínimo: 20 m COS total: 70 % COS en planta baja: 35 %	PISOS Altura: 8 m Número de pisos: 2	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 8 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (RU2) Residencial urbano 2	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI	

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

"...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..."

"...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.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad..."

Conforme el Anexo Único de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Ord.432

1.1 Loteamiento (Características de los Lotes)

- El área útil de los Lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, nuevamente indica que el plano adjunto de la propuesta de fraccionamiento, **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) preliminares de fecha 6 de noviembre de 2013, 6 de noviembre de 2015, 27 de abril de 2016 y 18 de noviembre de 2016, para el predio N° 5150955.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,


Alfonso Muñoz Peñaherrera
ADMINISTRADOR MUNICIPAL ZONA TUMBACO

	NOMBRE	SIGLAS	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	E. Villavicencio	GU	21-11-2016	
Revisión:	L. Andrade	GU	21-11-2016	
Aprobación:	B. Arévalo G.	DGT	21-11-2016	



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente Procuraduría No. 2015-01855
GDOC 2015-110568 ✓

Resolución 150
10/01/2017

16 ENE 2017

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



Señor Secretario:

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 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e), para emitir el siguiente criterio legal:

I. ANTECEDENTES:

Con fecha 3 de octubre de 2016 ingresa en Procuraduría Metropolitana el Oficio No. 1292-2016-UJECFMNYAP-RC-CG de fecha 27 de septiembre de 2016, suscrito por la Dra. Cecilia Guamán Quinzo, Secretaria de la UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, mediante el cual hace saber:

“En el juicio de Partición de Bienes No. 17959-13-1291 que sigue MARIA MERCEDES PACHECO RODRÍGUEZ, en contra de SEGUNDO MATIAS PACHECO RODRÍGUEZ, MARIA NATIVIDAD PACHECO RODRÍGUEZ, CELIA MARÍA PACHECO y MANUEL MARÍA PACHECO RODRIGUEZ, 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.- Quito, miércoles 27 de julio del 2016, las 15h38.-
VISTOS: Agréguese al proceso la documentación y el escrito que antecede. En atención al mismo se dispone: Previo a proveer lo que en derecho corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, oficiese al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que emita su informe respecto de la presente partición, tomando en cuenta los planos e informe presentados por la perito, arquitecta **MARÍA FANNY RODRÍGUEZ LÓPEZ.- NOTIFIQUESE.- f) ROGER FRANCISCO CUSME MACIAS, JUEZ....”**

II. INFORME TÉCNICO:

130

Mediante Oficio No. AMZ-2618 de 29 de noviembre de 2016, el Administrador de la Zona de Tumbaco, señor Alfonso Muñoz Peñaherrera, en lo principal, expresa: "...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.*"

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. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad..."

Conforme el Anexo de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Ord. 432 1.1 Loteamiento (Características de los Lotes)

-El área útil de los Lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente.-

*Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, nuevamente indica que el plano adjunto de la propuesta de fraccionamiento, **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) preliminares de fecha 6 de noviembre de 2013, 6 de noviembre de 2015 y 18 de noviembre de 2016, para el predio No. 5150955."*

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 la partición, será nula.[...]*".

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. 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.”

El artículo 77, número 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”.

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.”

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016, reforma el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de la siguiente forma:

“Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- 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 entregara 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.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

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.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”

IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del informe pericial, así como del plano que remite la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, de la Provincia de Pichincha, consta la propuesta de fraccionamiento de dos lotes: Lote No. 1, superficie 3.864,84 m²., con un frente a la calle El Avión, de 30,26 mts; y el Lote No. 2, de la superficie de 966,21 m²., con un frente de 20 mts. a la misma calle, siendo la superficie total del predio, 4.831,05 m²., propuesta que cumple con la zonificación del sector.

Sin embargo, en el presente caso, revisado el informe pericial y plano adjunto, se advierte que la propuesta de partición no plantea el espacio verde o comunal requerido por el artículo 424 del COOTAD, reformado por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016.

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 No. 5150955 ubicado en la parroquia de Puembo, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a la contribución de área verde, requerimiento.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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 de la Familia Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente (127 F. 43 PLANOS)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Santiago Burbano	09-01-2017	
Revisado por:	Patricio Guerrero		



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

No. EXPEDIENTE 2015-01855
GDOC 2015-110568

06 JUN. 2017

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

De mi consideración:

En relación a su oficio No. SG – 0780 de fecha 23 de marzo de 2017, mediante el cual nos dan a conocer que la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 1 de marzo de 2017, luego de recibir al doctor Jorge Moreno, quien solicita la aprobación de la partición de predio contenida en el juicio No. 17959-13-1291, como un caso de excepción, ya que se trata de un fraccionamiento por herencia y no por un proceso de urbanización; me permito realizar las siguientes precisiones:

1. El inciso segundo del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: *“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”.* (Énfasis añadido)

En el caso que nos ocupa, podemos observar que en el Informe de Regulación Metropolitana, la clasificación del suelo corresponde a SUELO URBANO, por lo tanto no aplica la excepción de área verde, toda vez que la norma citada se refiere a tierras rurales.

El otro caso donde podemos encontrar dicha excepción está establecido en el inciso cuarto del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que dice: *“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.”*

Según el Perito de la Función Judicial de Pichincha, la superficie total del predio es de 4.831,05 m², es decir que tampoco se cumple con el requisito de los tres mil metros cuadrados a fin de que opere la excepción que menciona el inciso 4 del artículo 424 del COOTAD.

2. El numeral tercero del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 172, modificada por la Ordenanza Metropolitana 160 manifiesta lo siguiente: *“En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensara el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

Página 1 de 2

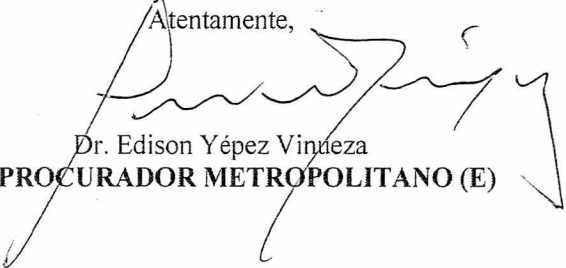
SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 8h50
QUITO	07 JUN 2017
FIRMA RECEPCIÓN:	MH \$
Nº DE CONTROL:	133h -

133

Es claro que compensar el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral no es viable, ya que como lo habíamos anotado, el área del predio corresponde a 4.831,05 m², superando los 3000.00 m² señalados como requisito por la aplicación de la normativa citada.

En ese orden de ideas, me permito ratificar el criterio legal desfavorable para la partición judicial, emitido por esta Procuraduría mediante Oficio Expediente No. 2015-01855 del 16 de enero de 2017, aclarando que la administrada en su propuesta de partición deberá establecer la contribución del área verde correspondiente al 15% del área útil urbanizable del lote, tal como lo establece el artículo 424 del COOTAD en su inciso 2.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Viníeza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo.

(132/1)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Santiago Burbano	30-05-2017	
Revisado por	Carlos Guerrero		