

**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. 458-UJTFMNA-NAF de 20 de junio de 2016, a fojas 5 del expediente, la Dra. Martha Cecilia Vimos Vimos, Jueza Ponente de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio especial No. 17203-2014-6882, que sigue Martha Vera Recalde en contra de Carlos Mejía Carrillo, se remite la providencia de 20 de junio del 2016, por la que se dispone: "(...) envíese atento oficio al Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que cumpla con lo previsto en el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD."

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

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. 001088-AZCA-2016, de 10 de agosto de 2016, a fojas 10-11 del expediente, el Abg. Fernando Morales Enríquez, Administrador Zonal Calderón, emite informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Cabe señalar que conforme se señala en el informe de Regulación Metropolitana, el predio tiene un área menor al lote mínimo establecido en la zonificación. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio en referencia al expediente No. 2015-03238 de 15 de junio de 2017, a fojas 13-14 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

de propiedad del señor Carlos Mejía Carrillo y la señora Martha Vera Recalde, ubicado en la parroquia Calderón, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a lote mínimo; y además, porque la pretensión de la demanda es obtener la declaratoria de propiedad horizontal y no la partición del bien."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 10 de julio de 2017, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Calderón 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 y 160, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición formulada por la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 233339, ubicado en la Parroquia Calderón, tomando en consideración que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente a lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; y, además porque la pretensión de la demanda es la declaratoria de propiedad horizontal y no la partición del bien inmueble.

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**





Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-07-12	
Revisado por	J. Morán	PGC	2017-07-12	

(2016-109408)

3238-15

METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Fecha: 20 JUN 2016
Hora: 16:45
Firma de recepción: [Firma]

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA

Of. N° 458 -2016 UJTFMNA-NAF
Quito, a 20 de junio del 2016

Señores:

PROCURADOR DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Dentro del juicio PARTICION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL signado con el No.17203-2014-6882, presentada por MARTHA VERA RECALDE en contra de CARLOS MEJIA CARRILLO se dispone lo siguiente:

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.-Quito, lunes 20 de junio del 2016, las 14h58. VISTOS: Avoco conocimiento en mi calidad de Juez encargada de esta Unidad Judicial mediante Acción de personal Nro. 4007-DP17-2016-MP de fecha 13 de junio del 2016.- Agréguese al proceso el escrito de fecha 13 de junio del 2016, a las 08h13, presentado por la actora señora Martha Viera, por lo que en virtud al mismo DISPONGO: 1) Se le recuerda a la actora que el plano solicitado fue enviado al casillero judicial del Municipio de Quito, con fecha 19 de abril de 2016, a las 11h54, junto con la petición de la accionada, a fin de que se continúe con el trámite ordenado. 2) **Sin perjuicio de lo cual envíese atento oficio al Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que cumpla con lo previsto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", que en su texto normativo 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..."**, para efecto de lo cual se adjunta copia del plano del bien inmueble, así como el pedido de partición realizado por la parte actora de esta causa, conforme lo solicitado por el señor Edison Yépez, en su calidad de Subprocurador del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio de fecha 18 de enero del 2016, en el expediente No. 3238-2015.-NOTIFÍQUESE Y OFÍCIESE

Lo que comunico a usted para fines de ley.

Atentamente,

DR. GABRIEL RODRIGUEZ VASQUEZ

SECRETARIO UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE QUITO

OTHER INFORMATION IN THIS
STATEMENT IS UNRELIABLE
C/S 102 05

Quito, **10 AGO 2016**

Oficio No. **001088** AZCA-2016

Señor Doctor
EDISON YÉPEZ VINUEZA
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)
Presente

De mi consideración:

En atención al oficio de expediente 2015-3238, ingresado a esta Administración Municipal con Ticket 2016-109408 con fecha 22 de julio de 2016, en el que remite la petición de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, con oficio No. 2153-2015 CV, con el que solicita el criterio técnico en relación al pedido de partición judicial del predio 233339, al respecto informo lo siguiente:

Revisado el Sistema de Gestión y Control Territorial, el predio N° 233339, con clave catastral 13611-13-026 de propiedad de MEJIA CARRILLO CARLOS ENRIQUE, ubicado en el sector Carapungo, Parroquial Calderón, tiene la Licencia de Reconocimiento de Construcción Informal N° 08-233339-1 de fecha 31 de enero de 2008.

Conforme el Informe de Regulación Metropolitana, a la fecha el predio tiene las siguientes regulaciones:

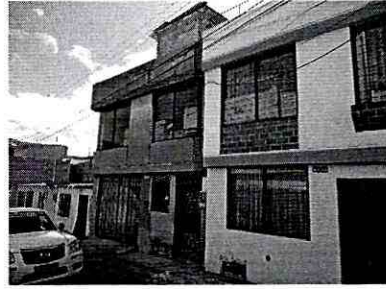
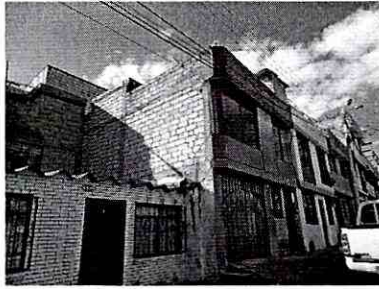
4.- REGULACIONES		
ZONA	PISOS	RETIROS
Zonificación: D4 (D303-80)	Frontal: 0 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m ²	Altura: 12 m	Lateral: 0 m
Fronte mínimo: 10 m	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS total: 240 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso principal: (R3) Residencia alta densidad	Servicios básicos: SI	

Para realizar un fraccionamiento del predio, deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza Municipal 156, Anexo 1, en donde se describen los requisitos respectivos. (copia adjunta)

Cabe señalar que conforme se señala en el Informe de Regulación Metropolitana, el predio tiene un área menor al lote mínimo establecido en la zonificación.

Realizada la inspección al sitio, se verifica que la casa es de dos plantas, con una construcción en la terraza que no se encuentra en planos aprobados de Reconocimiento de Construcción informal No. 08-233339-1 de fecha 11 de enero de 2008.





Fotografías # 1 y 2: Inspección al sitio

El barrio se encuentra consolidado al 100%, cuenta con todos los servicios básicos.

Adjunto Informe de Regulación Metropolitana Consulta.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Fernando Morales Enríquez
ADMINISTRADOR ZONAL CALDERON

ADJ: Documentación recibida con ticket 2016-109408 en 7 fojas útiles
 ANEXO 1 LMU10 en 2 fojas útiles
 IRM consulta en 1 foja útil

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Aprobado por:	Ing. Galo Erazo V.	8.VIII.2016	
Revisado por:	Ing. Galo Erazo V.	8.VIII.2016	
Elaborado por:	Arq. Natalia Vásconez S.	8.AGO.2016	

15 JUN. 2017

Concejal
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
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 (E), mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. ANTECEDENTE:

Mediante Oficio No. 458-2016 UJTFMNA-NAF de fecha 20 de junio del 2016, la Doctora Martha Cecilia Vimos Vimos, Juez Ponente de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Especial No. 17203-2014-6882 que sigue Martha Vera Recalde en contra de Carlos Mejía Carrillo, señala lo siguiente: “[...] 2) **Sin perjuicio de lo cual envíese atento oficio al Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que cumpla con lo previsto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, que en su texto normativo 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. [...]”.** Actúa el Dr. Gabriel Rodríguez Vásquez, en su calidad de Secretario. NOTIFIQUESE”.

II. INFORME TÉCNICO:

La Administración Zonal Calderón, mediante Oficio No. AZCA – 2016 - 001088 de 10 de agosto del 2016, en su parte pertinente señala: “[...] Cabe señalar que conforme se señala en el Informe de Regulación Metropolitana, el predio tiene un área menor al lote mínimo establecido en la zonificación [...]”.

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
JUICIO ESPECIAL	HORA: 11h04
QUITO	16 JUN 2017
ALCALDÍA	PERSONA RECEPTORA: JTA f
NÚMERO DE HOJA:	

incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 83091.”

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”.

El Artículo 77, numeral 2., ibídem, establece:

“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.”.

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del proceso judicial, se establece que la demanda se refiere al predio No. 233339 clave catastral No. 170108551130026111, ubicado en la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, con zonificación D4 (D303-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro y los datos del Informe de Regulación Metropolitana, 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 materia del juicio tiene un área de 70 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 del señor Carlos Mejía Carrillo y la señora Martha Vera Recalde, ubicado en la parroquia Calderón, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a lote mínimo; y, además, porque la pretensión de la demanda es obtener la declaratoria de propiedad horizontal y no la partición del bien.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj.: Expediente completo (14 F)

	Nombre	Fecha	Rubrica
Elaborado por:	Patricia Estrella	19-05-2017	
Revisado por:	Patricio Guerrero		