

**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 s/n a fojas 19 del expediente, la Sra. María Luisa A. Baldassari R. solicita que el Concejo Metropolitano de Quito emita el respectivo informe de factibilidad de partición de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre el inmueble objeto del juicio de partición No. 17203-2016-06772, sustanciado en la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de Quito.

1.2. En sesión ordinaria realizada el 09 de abril de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida solicitud, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio objeto del juicio de partición en referencia.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante Memorando No. 011-DGT-GU-2018 de 10 de enero de 2018, a fojas 23 del expediente, la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", emite informe técnico y en su parte pertinente señala:

"Con estos antecedentes, considerando que el área de terreno del predio No. 53761 es de 300.00 m² y tiene un frente de 2.63ml, el lote consultado no sería susceptible de partición o subdivisión por el proceso ordinario de licenciamiento, al tener una superficie igual al lote mínimo determinado por la zonificación vigente y requerir un frente mínimo de 10m."

3. INFORME LEGAL.-

3.1. Mediante Memorando No. 076-AZEE-DJ-2018, de 28 de febrero de 2018, a fojas 24 del

expediente el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

*"Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar que el informe técnico suscrito por la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 011-DGT-GU-2018, de 10 de enero de 2018, determina que el área total del predio No. 53761, es de 300m² y de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. C304-70 establece como Lote Mínimo un total de 300m² con un Frente Mínimo de 10m², emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la partición del referido lote de terreno, tramitada dentro del juicio de partición signado con el No. 17203-2016-06772, en virtud de que la superficie total del predio es la misma que la exigida como lote mínimo en el PUOS."*

3.2. Mediante oficio No. Expediente PRO-2018-01404, de 06 de abril de 2018, a fojas 28-29 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 la partición judicial del pedio No. 53761, ubicado en el sector Las Casas Bajo, parroquia Belisario del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a 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 Civil de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del DMQ."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 09 de abril de 2018, acogiendo el informe técnico y el criterio legal de la Administración Zonal Norte y el informe legal de 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 Metropolitana No. 432 y No. 160, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición requerida por la Sra. Maria Luisa A. Baldassari R, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. pedio No. 53761, ubicado en el sector Las Casas Bajo, parroquia Belisario, del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

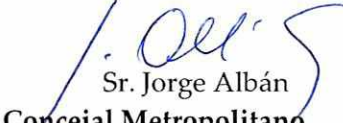
De la resolución que al respecto adopte, el Concejo Metropolitano de Quito comunicará al Juez de la Unidad Judicial Civil de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del DMQ.

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

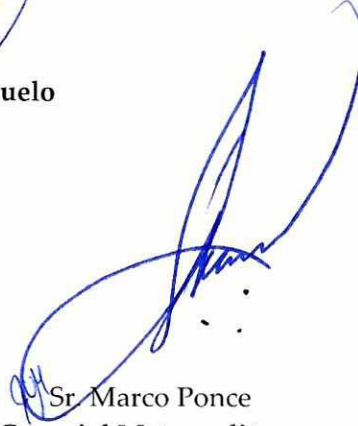
Atentamente,





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



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano









Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-04-12	
Revisado por	J. Morán	PGC	2018-04-12	

(2017-148362)

2017-148362

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
Registro Entrega Expedientes

Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica	12-04-18 	29/05/2018 
Sr. Jorge Albán	30-05-18 	30-5-2018 
Sr. Marco Ponce	30-5-2018 	31-5-2018 
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

Dr. Marco Villarreal Rodríguez

ABOGADO

Edif. Alameda Metropolitano – Ofic. 316
Calle: Carlos Ibarra Oe 1-54 y Av. 10 de Agosto
Telefax: 2288-438 / 0987538921
Quito-Ecuador

marcovillarrealro@hotmail.com

Comisión de
Vto de Sueldo

2017-148362

SEÑOR.

ABOGADO DIEGO CEVALLOS SALGADO.

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

MARÍA LUISA AIDA BALDASSARI RIVADENEIRA, dentro del Juicio Especial (Partición), signado con el N°.- 17203-2016-06772, que sigo en contra del señor José Alberto Melo Mera, siendo la Juez Ponente la Dra. Ketty Magaly Guzmán Mejía, Jueza de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, de la Provincia de Pichincha; mediante providencia de fecha 01 de noviembre del 2017; con la cual se pone en mi conocimiento que dé cumplimiento a lo solicitado por la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito; quien solicita se identifique los números de predio y de la ubicación de los mismos me permito presentar la documentación solicitada para lo cual adjunto las copias certificadas que constan del proceso como son:

- 1.- demanda de Partición.
- 2.- planos de los predios de los cuales se solicita la autorización del Concejo Metropolitano, para la propuesta de partición.
- 3.- Proyecto de propuesta de partición.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 22 NOV 2017 Hora 05:11

Nº HOJAS DIEZCOIN

Recibido por: [Firma]

4.- copias de los pagos de los impuestos prediales en donde constan los números prediales.

5.- Cédulas catastrales de los predios.

Por lo expuesto doy así cumplimiento a lo ordenado por su Autoridad, para los fines legales pertinentes.

Por ser legal mi petición sírvase atender conforme solicito.

Firmo en la calidad que comparezco.

Es de justicia.



Sra. María Luisa A. Baldassari R.



Dr. Marco Villarreal R.

Mat. 17-2001-113-F.A.P.

Ab. Cruz
M. Mancheno
2018. 01. 11

MEMORANDO

MEMORANDO No. **011-DGT-GU-2018**
DM Quito, 10 de Enero del 2018

PARA: **Dr. Rolando Ruiz Merino**
DIRECTOR (E) JURIDICO ZONAL AZEE

DE: **Arq. María José Mancheno**
DIRECTORA DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Informe técnico juicio de partición del predio 53761

REF. : 2017-174486 / Memorando N° DGT-TV-2018-003

En atención al Oficio N° SGC-2017-3557 de fecha 11 de diciembre de 2017, suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, Abg. Diego Cevallos, quien solicita "...en el plazo de 15 días, remita para conocimiento de la Comisión sus informes técnico y legal, respecto al pedido formulado por la señora María Luisa Baldassari, dentro del juicio voluntario No. 17203-2016-0672..."; y al Memorando N° DGT-TV-2018-003, le manifiesto:

Revisada la documentación adjunta, y el plano de propuesta de partición presentado, informo a usted que la propuesta no contempla una subdivisión o partición de lotes sino de construcción identificados como bloque 1 y bloque 2, conforme los datos de zonificación C4 (C304-70), asignada al predio N° 53761, cualquier habilitación de suelo o edificación deberá cumplir con los siguientes parámetros:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: C4 (C304-70)		RETIROS
Lote mínimo: 300 m ²	PISOS	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 10 m	Altura: 16 m	Lateral: 0 m
COS total: 280 %	Número de pisos: 4	Posterior: 3 m
COS en planta baja: 70 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2		Factibilidad de servicios básicos: SI

Con estos antecedentes, considerando que el área de terreno del predio N° 53761 es de 300.00m², y tiene un frente de 2.63m, el lote consultado no sería susceptible de partición o subdivisión por el proceso ordinario de licenciamiento, al tener una superficie igual al lote mínimo determinado por la zonificación vigente y requerir un frente mínimo de 10m.


Usted señor Director Jurídico se servirá emitir el informe legal correspondiente y remitir a la Secretaría General del Concejo el informe consolidado de esta Administración Zonal.

11 ENE 2018

Mancheno
12/01/18
DE


Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. María José Mancheno
DIRECTORA DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ADJ.: DOCUMENTACION COMPLETA INGRESADA en 22 hojas y 1 plano formato A1

	NOMBRE	FECHA	SUMILLA
ELABORADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque-Unidad Gestión Urbana AZEE (E)	09-01-2018	

MEMORANDO No. 076-AZEE-DJ-2018

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Dr. Rolando Ruiz Merino
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (E)

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17203-2016-06772.

FECHA: 28 DE FEBRERO DE 2018

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2017-3557, de 11 de diciembre del 2018, suscrito por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y jurídico respecto de la factibilidad de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2016-06772, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por la Sra. Maria Luisa Baldassari, mediante Ticket No. 2017-174486, de 12 de diciembre del 2017, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2016-06772.
- 2.- Memorando No. 011-DGT-GU-2018, de 10 de enero del 2018, suscrito por la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite informe negativo para proceder con la partición del predio No. 53761, en razón de que el mismo tiene un área de 300.00 m², superficie igual al lote mínimo determinado por la zonificación vigente.

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, 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*".
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: "*(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo*".
3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. C304-70, respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 300m², con un Frente Mínimo de 10 m².

CRITERIO JURÍDICO

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar que el informe técnico suscrito por la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 011-DGT-GU-2018, de 10 de enero del 2018, determina que el área total del predio No. 53761, es de 300 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. C304-70, establece como Lote Mínimo un total de 300m², con un Frente Mínimo de 10 m², emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la partición del referido lote de terreno, tramitada dentro del juicio voluntario de partición signado con el No. 17203-2016-06772, en virtud de que la superficie total del predio es la misma de la exigida como lote mínimo en el PUOS.

Atentamente,



Dr. Rolando Ruiz Merino
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (E)

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño *ec*
Ticket No. 2017-174486.

Fecha: **06 ABR 2018** Hora **15:30**

Nº. HOJAS **-27h-**
Recibido por: *[Firma]*

Resolución Uso de Suelo
06/24/2018



PROCURADURÍA
METROPOLITANA
EXPEDIENTE PRO- 2018-01404
GDOC. 2017-148362
DM QUITO, 06 ABR 2018

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 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:

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-1039 de 27 de marzo de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto al pedido formulado por la señora María Luisa Baldassari, dentro del juicio voluntario No. 07203-2016-06772

ANTECEDENTE:

La señora María Luisa Aida Baldassari Rivadeneira, el 12 de septiembre de 2017, solicita a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pichincha, oficie al Municipio de Quito, para que emita el respectivo informe técnico para verificar la viabilidad de la partición planteada para que conozca el Concejo Municipal. Posteriormente con fecha 22 de noviembre de 2017, la peticionaria remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la propuesta de partición.

INFORMES TÉCNICOS

Con Memorando No. 011-DGT-GU-2018 de 10 de enero de 2018, la Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informa, en su parte pertinente, que, considerando que el área de terreno del predio No. 53761 es de 300 m2 y tiene un frente de 2.63 ml, el lote consultado no sería susceptible de partición o subdivisión por el proceso ordinario de licenciamiento, al tener una superficie igual al lote mínimo determinado por la zonificación vigente y requerir un frente mínimo de 10 m.

Mediante Memorando No. 076-AZEE-DJ-2018, de 28 de febrero de 2018, emitido por el Director Jurídico Zona Norte (E), emite informe legal desfavorable para la partición del predio No. 53761 en virtud de que la superficie total del predio es la misma que la exigida como lote mínimo en el PUOS.

El Administrador de la Zona Eugenio Espejo, Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0268 de 08 de marzo de 2018, remite los informes anteriormente mencionados.

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. [...]", lo subrayado me pertenece.

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.

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 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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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.[...].

En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”.


ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente se establece que la demanda de partición involucra la subdivisión del predio No. 53761 ubicado en el sector Las Casas Bajo, parroquia Belisario Quevedo, el mismo que de acuerdo al informe técnico de la zona, tiene una zonificación C4 (C304-70), lote mínimo 300 m², frente mínimo 10 m, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene un área de 300 m², con un frente de 2,63 ml.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para la partición judicial del predio No. 53761, ubicado el sector Las Casas Bajo, parroquia Belisario del Distrito Metropolitano de Quito, 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 de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del DMQ.

Atentamente,


Dr. Edison Yopez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo (27 fojas y 1 plano)

c.c. Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Daniel Chamorro	PRO	04-04-2018	<i>[Signature]</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		<i>[Signature]</i>

Ejemplar 1: Secretario General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo