

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

| RESOLUCIÓN | FECHA | SUMILLA |
|----------------|-------|---------|
| APROBADO: | | |
| NEGADO: | | |
| OBSERVACIONES: | | |

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTE:

En sesión ordinaria de 08 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Dra. Lidia María de Fátima Velasco Dávila, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda, quien indica que en el juicio No. 02202-2017-00558, se ha solicitado el informe de factibilidad de partición de los predios No. 50214 y 50240, ubicados en la parroquia Turubamba.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZQ-DGT-UGU-2019-0962 de 18 de marzo de 2019, a fojas 11 del expediente, el Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zonal Quitumbe, adjunta los informes técnicos:

- a) Informe Técnico, AZQ-GU-2019-0016, a fojas 10 del expediente, suscrito por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, del cual se desprende:

*“Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación correspondiente al lote con número de **Predio 50214** es: **Zona:D5 (D304-80) Uso de suelo: RU3) Residencial Urbano 3** lo que significa que el lote mínimo **300 m2**, Frente mínimo: **10 m2**, determinándose que **SI PROCEDE LA PARTICION JUDICIAL**, en el cual revisando el sistema informático **SGCT-SLUM** se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda Informal del predio antes mencionado, actualizar el área de terreno*

en catastros en base a la ordenanza 126 y solucionar toda observación emitida en el Informe de Regulación Metropolitana.

Por lo tanto el **INFORME ES FAVORABLE** para realizar la Subdivisión del predio 50214"

- b) Informe Técnico AZQ-GU-2019-0017, a fojas 9 del expediente, suscrito por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, del cual se desprende:

"Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles". La Zonificación correspondiente al lote con número de **Predio 50240** es: **Zona:D5** (D304-80) Uso de suelo: RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo **300 m2**, Frente mínimo: **10 m2**, determinándose que **SI PROCEDE LA PARTICION JUDICIAL**, en el cual revisando el sistema informático **SGCT-SLUM** se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda Informal del predio antes mencionado, actualizar el área de terreno en catastros en base a la ordenanza 126 y solucionar toda observación emitida en el Informe de Regulación Metropolitana.

Por lo tanto el **INFORME ES FAVORABLE** para realizar la Subdivisión del predio 50240"

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00884 de 1 de abril de 2019, a fojas 14 – 15 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

"Del escrito presentado por la señora Jackeline Páliz Roldán, se establece que la partición se refiere a dos lotes de terreno de superficies de 996,87 m2 y 998,61 m2 respectivamente, sobre los que se propone una subdivisión en tres lotes cada uno, de modo que cada uno de los lotes tenga una superficie individual no inferior a 332 metros cuadrados.

De la revisión del expediente se establece los siguientes datos técnicos:

1.- Predio No. 50214 con un área de 1.000 m2, frente total de 67,79 m. Zonificación D5 (D304-80) lote mínimo 300 m2, frente mínimo 10 m.

2.- Predio No. 50240 con un área de 960,30 m2, frente total de 64,59 m. Zonificación D5 (D304-80) lote mínimo 300 m2, frente mínimo 10 m.

Siendo la propuesta de subdivisión de tres lotes para cada predio, cada uno de los cuales no podría ser inferior a 300 metros, con frentes mínimos de 10 metros, y de acuerdo a los informes técnicos de la Administración Zonal Quitumbe, esta cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, emita el informe favorable establecido en el artículo 473 del COOTAD, y autorice el fraccionamiento de los inmuebles de propiedad del señor Paliz Jiménez Jorge Augusto, ubicados en la Parroquia Turubamba, por cuanto la subdivisión propuesta de los predios Nos. 50214 y 50240 cumplen con los parámetros de

zonificación y con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con relación al área verde, se aplicará lo dispuesto por el artículo ... (79), No. 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece que "En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Eugenia Jakeline Páliz Roldán."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 08 de abril de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 3 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial de los predios No. 50214 y 50240, ubicados en la parroquia Turubamba, por cuanto los mismos cumplen con los parámetros de zonificación y con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con relación al área verde, se aplicará lo dispuesto por el artículo IV.1.79, No. 3 del Código Municipal, que establece que "En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la 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


Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana

| Acción | Responsable | Unidad: | Fecha: | Sumilla |
|----------------|-------------|---------|------------|---|
| Elaborado por: | A. Guala | GC | 2019-04-10 | |
| Revisado por | R. Delgado | PSGC | 2019-04-10 |  |

Adjunto expediente con documentación constante en quince (15) fojas
(2019-021679)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito | | | | | |
|---|---------------|---|--|------------------|---|
| Registro Entrega Expedientes | | | | | |
| Concejal | Fecha entrega | | | Fecha devolución | |
| Sergio Garnica | 16 abril 2019 |  | | 16 abril 2019 |  |
| Jorge Albán | | | | | |
| Marco Ponce | | | | | |
| Gissela Chala | | | | | |
| Entrega Alcaldía Metropolitana | Fecha | | | Recepción | |

3

**REPUBLICA DEL ECUADOR
FUNCIÓN JUDICIAL**

Juicio No: 02202201700558, PRIMERA INSTANCIA, número de ingreso 1

Casillero Judicial No: 6

Casillero Judicial Electrónico No: 0201885621

Fecha de Notificación: 05 de diciembre de 2018

A: PALIZ ROLDAN EUGENIA JAKELINE

Dr / Ab: ALVARO VICENTE LEMA ROIAS

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN GUARANDA

En el Juicio No. 02202201700558, hay lo siguiente:

Guaranda miércoles 5 de diciembre del 2018, las 10h11, Previo a proveer lo solicitado la actora cumple con lo prescrito en el Art. 473. del COOTAD. "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 particion extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición". Hecho que sea se proveerá lo que en derecho corresponda. Actúe el Ab. Gary Montero, como Secretario encargado del despacho. Notifiquese.

É VELASCO DAVILA LIDA MARIA DE FATIMA, JUEZ

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

MONTERO ALBAN GARY MANUEL
SECRETARIO

Revisión Uso Suelo 20/03/2019

Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2019 0962
DM Quito,
Ticket GDOC N° 2019 18 MAR 2019

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.
Presente.

Asunto: Juicio de partición.02202-2017-00558.

De mi consideración.-

En atención al Ticket N° 2019-021679 de fecha 12 de febrero del 2018, y recibida el 14 de marzo 2019 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente“....Por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, solicito a usted que en plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de los predios No. 50214 y 50240, conforme lo solicitado por la Sra. Jakeline Páliz Roldán, dentro del juicio No. 02202-2017-00558 ”.Adjunto al presente se dignará encontrar el **INFORME TÉCNICO –AZQ-GU-2019-016, INFORME TÉCNICO –AZQ-GU-2019-017, INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM).**

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Alfonso Muñoz Peñaherrera
ADMINISTRADOR ZONA QUITUMBE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|-------------|-------------|--------------|------------|-----------|
| Elaboración | D. Vélez | AZQ-GU | 2019-03-14 | <i>HP</i> |
| Revisión | F. Valencia | AZQ-DGT | 2019-03-14 | <i>HP</i> |

Adjunto: 10 fojas útiles.

- Ejemplar 1: Abg. Diego Cevallos Salgado Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito..
- Ejemplar 2: Mónica Santamaría, Archivo Central.
- Ejemplar 3: Gestión Urbana AZQ.

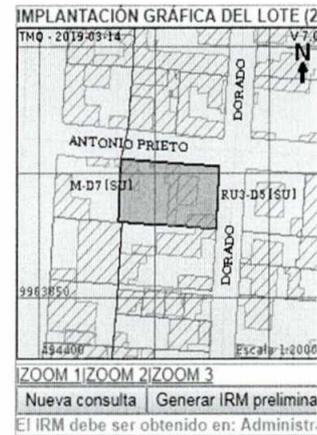
ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: **20 MAR 2019** HORA: *11:02*
N° HOJAS: *10 hojas*
Recibido por: *Roberto*

11

INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2019-0016

| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| C.C./R.U.C.: | 0200065753 |
| Nombre o razón social: | PALIZ JIMENEZ JORGE AUGUSTO |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 50214 |
| Geo clave: | 170101320538002111 |
| Clave catastral anterior: | 32908 12 006 000 000 000 |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | |
| Área de construcción cubierta: | 375.52 m ² |
| Área de construcción abierta: | 0.00 m ² |
| Área bruta total de construcción: | 375.52 m ² |
| DATOS DEL LOTE | |
| Área según escritura: | 1000.00 m ² |
| Área gráfica: | 1063.87 m ² |
| Frente total: | 67.79 m |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 100.00 m ² [SU] |
| Zona Metropolitana: | QUITUMBE |
| Parroquia: | TURUBAMBA |
| Barrio/Sector: | S JOSE DE GUAMAN |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal Quitumbe |
| Aplica a incremento de pisos: | BRT ECOEFICIENCIA |



ANTECEDENTE

En atención al Ticket N° 2019-021679 de fecha 12 de febrero del 2018, y recibida el 14 de marzo 2019 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del Concejal Sergio Gamica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, solicito a usted que en plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de los predios No. 50214 y 50240, conforme lo solicitado por la Sra. Jakeline Páliz Roldán, dentro del juicio No. 02202-2017-00558".

CRITERIO TÉCNICO

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles". La Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 50214 es: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo 300 m², Frente mínimo: 10 m², determinándose que **SI PROCEDE LA PARTICION JUDICIAL**, en el cual revisando el sistema informático **SGCT-SLUM** se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda Informal del predio antes mencionado, actualizar el área de terreno en catastros en base a la ordenanza 126 y solucionar toda observación emitida en el Informe de Regulación Metropolitana.

Por lo tanto el **INFORME ES FAVORABLE** para realizar la Subdivisión del predio 50214

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Dario Vélez.

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|-------------|-------------|--------------|------------|---------|
| Elaboración | D. Vélez | AZQ-GU | 14-03-2019 | |

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.

INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2019-0017

*** INFORMACIÓN PREDIAL**

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
| C.C./R.U.C: | 0200065753 |
| Nombre o razón social: | PALIZ JIMENEZ JORGE AUGUSTO |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 50240 |
| Geo clave: | 170101320296008111 |
| Clave catastral anterior: | 32908 14 005 000 000 000 |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | |
| Área de construcción cubierta: | 414.00 m ² |
| Área de construcción abierta: | 29.70 m ² |
| Área bruta total de construcción: | 443.70 m ² |
| DATOS DEL LOTE | |
| Área según escritura: | 960.30 m ² |
| Área gráfica: | 977.73 m ² |
| Frente total: | 64.59 m |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 96.03 m ² [SU] |
| Zona Metropolitana: | QUITUMBE |
| Parroquia: | TURUBAMBA |
| Barrio/Sector: | S.JOSE DE GUAMAN |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal Quitumbe |
| Aplica a incremento de pisos: | BRT ECOEFICIENCIA |



ANTECEDENTE

En atención al Ticket N° 2019-021679 de fecha 12 de febrero del 2018, y recibida el 14 de marzo 2019 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del Concejal Sergio Gamica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, solicito a usted que en plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de los predios No. 50214 y 50240, conforme lo solicitado por la Sra. Jakeline Páiz Roldán, dentro del juicio No. 02202-2017-00558".

CRITERIO TÉCNICO

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles". La Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 50240 es: Zona:D5 (D304-80) Uso de suelo: RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo 300 m², Frente mínimo: 10 m², determinándose que **SI PROCEDE LA PARTICION JUDICIAL**, en el cual revisando el sistema informático **SGCT-SLUM** se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda Informal del predio antes mencionado, actualizar el área de terreno en catastros en base a la ordenanza 126 y solucionar toda observación emitida en el Informe de Regulación Metropolitana.

Por lo tanto el **INFORME ES FAVORABLE** para realizar la Subdivisión del predio 50240

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Darío Vélez.

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE**

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|-------------|-------------|--------------|------------|---------|
| Elaboración | D. Vélez | AZQ-GU | 14-03-2019 | |

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.

Agustín Salgado
01/04/2019
18 T



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO NO. 2019-00884

GDOC: 2019-021679

EXPEDIENTE PRO No. 2019-00372

GDOC: 2019-021675

D.M.Q.

01 ABR. 2019

Abogado

Diego Cevallos Salgado

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, 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:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-1046 de 28 de marzo de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de los predios Nos. 50214 y 50240, conforme lo solicitado por la señora Jakeline Páliz Roldán, dentro del juicio No. 02202-2017-00558.

La señora Jackeline Páliz Roldán, mediante Oficio de fecha 27 de febrero de 2019, indica que: *“Como se trata de dos lotes de terreno de las superficies de 996,87 y 998,61 metros cuadrados, respecto de lo que existen 6 herederos, me permito sugerir que el proyecto de partición cuya autorización solicitamos, contemple la división de cada uno de estos lotes de terreno en tres partes o fracciones, de modo que cada una de tales fracciones tenga una superficie individual superior a 332 metros cuadrados, [...], por lo que el objeto específico de mi petición es que se autorice la partición de estos lotes contemplando una superficie no inferior a 332 metros cuadrados cada uno de los lotes y emitir en tal sentido la autorización que exige el Art. 473 del COOTAD y se atienda con ello el requerimiento formulado por la mencionada Unidad Judicial del Cantón Guaranda.”.*

Con Oficio de 28 de marzo de 2019, la señora Jackeline Páliz Roldán, aclara que: *“no adjunto copia del plano de propuesta del fraccionamiento de lss inmuebles materia del presente trámite por estar atravesando una situación económica crítica.”.*

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2019 de 18 de marzo de 2019, el Administrador de la Zona Quitumbe, remite los Informes Técnicos – AZQ-GU-2019-016; y, AZQ-GU-2019-

Página 1 de 4

017 y el Informe de Regulación Metropolitana.

El ingeniero Dario Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe, emite Informe Técnico-AZQ-GU-2019-0016 de 14 de marzo de 2019, que en su parte pertinente manifiesta: *“La zonificación correspondiente al lote con número de predio 50214 es Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo 300 m2, Frente mínimo: 10 m2, determinándose que SI PROCEDE LA PARTICIÓN JUDICIAL [...]. Por lo tanto el INFORME ES FAVORABLE para realizar la Subdivisión del predio 50214.*

El ingeniero Dario Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe, emite Informe Técnico-AZQ-GU-2019-0017 de 14 de marzo de 2019, que en su parte pertinente manifiesta: *“La zonificación correspondiente al lote con número de predio 50240 es Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo 300 m2, Frente mínimo: 10 m2, determinándose que SI PROCEDE LA PARTICIÓN JUDICIAL [...]. Por lo tanto el INFORME ES FAVORABLE para realizar la Subdivisión del predio 50240.*

III. BASE LEGAL:

3.1 El artículo 424, inciso primero y segundo, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece:

“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 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. [...]

3.2 El artículo 473, ibídem, 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.

3.3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa..."

3.4. 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. 2, ibídem, dispone:

"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".

3.5. 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 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:

Del escrito presentado por la señora Jackeline Páliz Roldán, se establece que la partición se refiere a dos lotes de terreno de superficies de 996,87 m² y 998,61 m² respectivamente, sobre los que se propone una subdivisión en tres lotes cada uno, de modo que cada uno de

los lotes tenga una superficie individual no inferior a 332 metros cuadrados.

De la revisión del expediente se establece los siguientes datos técnicos:

1.- Predio No. 50214 con un área de 1.000 m², frente total de 67,79 m. Zonificación D5 (D304-80) lote mínimo 300 m², frente mínimo 10 m.

2.- Predio No. 50240 con un área de 960,30 m², frente total de 64,59 m. Zonificación D5 (D304-80) lote mínimo 300 m², frente mínimo 10 m.

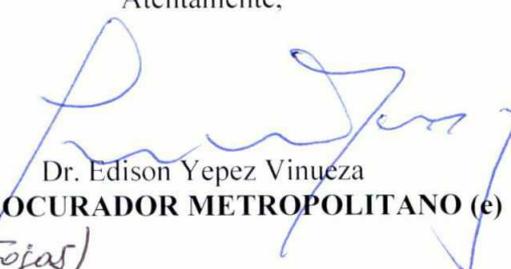
Siendo la propuesta de subdivisión de tres lotes para cada predio, cada uno de los cuales no podría ser inferior a 300 metros, con frentes mínimos de 10 metros, y de acuerdo a los informes técnicos de la Administración Zonal Quitumbe, esta cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, emita el informe favorable establecido en el artículo 473 del COOTAD, y autorice el fraccionamiento de los inmuebles de propiedad del señor Paliz Jiménez Jorge Augusto, ubicados en la Parroquia Turubamba, por cuanto la subdivisión propuesta de los predios Nos. 50214 y 50240 cumplen con los parámetros de zonificación y con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con relación al área verde, se aplicará lo dispuesto por el artículo ... (79), No. 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece que *“En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Eugenia Jakeline Páliz Roldán.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo

(13 Fojas)

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo