

**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 Sra. María Luisa Aida Baldassari Rivadeneira, de 22 de noviembre de 2017, a fojas 13 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 106825, dentro del juicio No. 17203-2016-06772 ubicado en la parroquia El Quinche.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante oficio No. AMZT-2018-0002951 de 19 de diciembre de 2018, a fojas 73 del expediente, la Ing. Mayra Paulina Sánchez, Administradora Zonal Tumbaco (S), adjunta:

- a) Informe legal No. 54-DAJ-AMZT-2018, de 10 de diciembre de 2018, a fojas 72 del expediente, suscrito por el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica, del cual se desprende:

“Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe Legal desfavorable para la partición del Predio No. 106825 –clave catastral 13932-03-004 ubicado en el sector Bello Horizonte, parroquia El Quinche, catastrado a nombre del señor José Alberto Melo Mera, razón por la cual el expediente debe ser remitido para conocimiento y resolución de Concejo Metropolitano de Quito.”

- b) Memorando No. AMZT-DGT-2018-2540 de 23 de noviembre de 2018, a fojas 70-71 del expediente, suscrito por el Arq. Carlos Guerra, Director de Gestión de Territorio, del cual se desprende:

“RESULTADO: INFORME TECNICO DESFAVORABLE”

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-02813 de 21 de marzo de 2019, a fojas 75 – 76 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

“De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia de la presente solicitud se refiere al predio No. 106825, ubicado en la Parroquia El Quinche con Zonificación A2 (A1002-35). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m2 y el frente mínimo de 20m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 1200 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 predio No. 106825, ubicado en la Parroquia El Quinche, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora María Baldassari.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

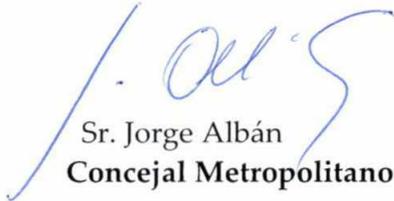
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 08 de abril de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 106825, ubicado en la Parroquia El Quinche, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

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

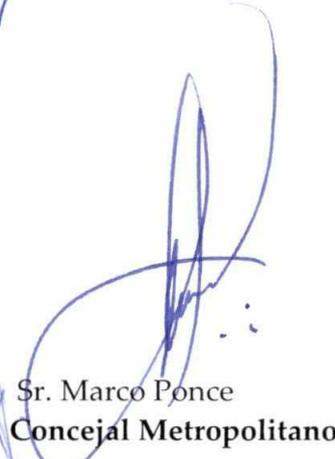
Atentamente,



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 setenta y seis (76) fojas (2018-150798)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito						
Registro Entrega Expedientes						
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución		
Sergio Garnica						
Jorge Albán						
Marco Ponce						
Gissela Chalá						
	Fecha			Recepción		
Entrega Alcaldía Metropolitana						




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
Vno 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
N° HOJAS: DIEZYCOCH
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.

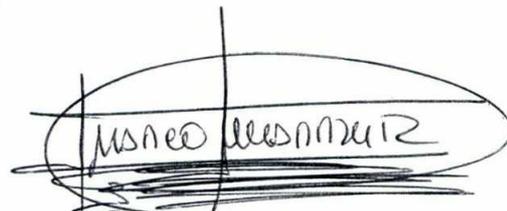
Por ser legal mi petición sírvase atender conforme solicito.

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.

71
[Handwritten signatures]

Oficio No. AMZT-2018-
DM Quito, 19 DIC 2018
Ticket No. 2018-150798
2018-150798

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

Asunto: Partición Judicial Predio No. 106825

De acuerdo con el Informe de la Dirección de Gestión del Territorio que consta en memorando No. AMZT-DGT-2018-2540 de 23 de noviembre del 2018, y según el Informe Legal No. 54 de 10 de diciembre del 2018, referencia Ticket No. 2018-150798 de 03 de octubre del 2018, referentes a la petición hecha con oficio No. EXPEDIENTE PRO-2018-02813 de 03 de octubre del 2018, por el Abg. David Castellanos M., Abogado de la Procuraduría Metropolitana para que se emita el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición planteada dentro del Juicio No. 17203-2016-0772 por la señora María Luisa Baldassari en contra del señor José Alberto Melo Mera, propietario del Predio No. 106825 – clave catastral 13932-03-004, inmueble ubicado en el sector Bello Horizonte, parroquia El Quinche, Zona Metropolitana Aeropuerto, del Distrito Metropolitano de Quito, remito para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito, el Expediente del Predio No. 106825 – clave catastral 13932-03-004.

Anexo Expediente contenido en 23 fojas útiles.

Atentamente,

[Handwritten signature of Ing. Mayra Paulina Sánchez]

Ing. Mayra Paulina Sánchez. Mgs.
ADMINISTRADORA ZONAL TUMBACO (S)
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas	Unidad	fecha
Elaborado por	C. González	DAJ	2018-12-10
Revisado por	C. Camacho	DAJ	2018-12-10
Aprobado por	C. Camacho	DAJ	2018-12-10

Ejemplar 1: Destinatario
Ejemplar 2: Archivo Secretaría AMZT
Ejemplar 3: Archivo DAJ

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 28 FEB 2019 Hora 11:42
Nº. HOJAS VEINTY TRES
Recibido por: *[Handwritten signature]*

73 *[Handwritten marks]*

INFORME LEGAL No. 54- DAJ-AMZT-2018

PARTICIÓN JUICIO No. 17203-2016-06772

Predio No. 106825 - clave catastral 13932-03-004 - Ref: Ticket No. 2018-150798

Fecha: 10 de diciembre del 2018

ANTECEDENTES:

1.- Con oficio No. EXPEDIENTE PRO-2018-02813 de 03 de octubre del 2018, el Abg. David Castellanos M., Abogado de la Procuraduría Metropolitana, ingresa la petición en esta Administración Zonal con Ticket No. 2018-150798 de 03 de octubre del 2018, para que se emita el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición planteada dentro del Juicio No. 17203-2016-0772 por la señora María Luisa Baldassari en contra del señor José Alberto Melo Mera, propietario del Predio No. 106825 – clave catastral 13932-03-004 ubicado en el sector Bello Horizonte, parroquia El Quinche, Zona Metropolitana Aeropuerto, del Distrito Metropolitano de Quito.

2.- Mediante memorando No. AMZT-DGT-2018-482 de 03 de abril del 2018, el ingeniero Luis Gallo, Director de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal, informa en lo principal: Que revisada la documentación no se requiere la partición (división) del inmueble con número de Predio 106825 – clave catastral 13932-03-004 ubicado en el sector Bello Horizonte, parroquia El Quinche, catastrado a nombre del señor José Alberto Melo Mera.

3.- El Director de Asesoría Jurídica Zonal se pronunció mediante Informe Legal No. 29-DAJ-AMZT-2018 de 21 de junio del 2018, que en lo principal dice: El inmueble situado en esta Administración Municipal no amerita una división material del inmueble en lotes de menor extensión en virtud de que conforme escrito presentado por la accionante el lote en mención se propone adquirirlo en su totalidad compensando la diferencia de área de terreno y de construcción.

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando No. AMZT-DGT-2018-2540 de 23 de noviembre del 2018, el arquitecto Carlos Guerra, Director de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal, informa en lo principal: Que revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitano se verifica que el Predio No. 106825 – clave catastral 13932-03-004 se encuentra catastrado a nombre del señor José Alberto Melo Mera; que no consta la propuesta de partición, sin embargo acorde con los datos de zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (1.000m²), puesto que según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 23 de noviembre del 2018, el área según escritura es de 1200 m². Al final emite Informe Técnico Desfavorable.

NORMATIVA JURÍDICA APLICABLE:

1.- 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”.

CRITERIO JURÍDICO:

De conformidad con el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal, referente a las normas de zonificación que no permiten la partición del predio en lotes de superficies menores a 1.000m²; y, en aplicación de la disposición del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece que la partición judicial de los inmuebles no se podrá realizar 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.

Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe Legal desfavorable para la partición del Predio No. 106825 – clave catastral 13932-03-004 ubicado en el sector Bello Horizonte, parroquia El Quinche, catastrado a nombre del señor José Alberto Melo Mera, razón por la cual el expediente debe ser remitido para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,


Abg. Carlos Camacho

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Anexo: Expediente de 23 fojas útiles

Acción	Siglas	Unidad	fecha	
Elaborado por	C. González	DAJ	2018-12-10	
Revisado por	C. Camacho	DAJ	2018-12-10	
Aprobado por	C. Camacho	DAJ	2018-12-10	

Ejemplar 1. Expediente

Ejemplar 2. Dirección de Asesoría Jurídica

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO
DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
RECIBIDO
FECHA: 26-11-2018 HORA: 13:12
RECIBIDO POR: P
REGISTRO NRO: 666

C. Gonzalez:
Favor devolver
perdiente 27-11-18

MEMORANDO N° AMZT-DGT-2018-2540

PARA: Abg. Carlos Camacho
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
DE: Arq. Carlos Guerra.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
ASUNTO: Trámite 2018-150798
Memorando N° AMZT-DAJ-2018-337
FECHA: DM Quito, 23 de noviembre de 2018

En atención a su Memorando N° AMZT-DAJ-2018-337 de fecha 24 de octubre de 2018, mediante el cual solicita: *"...emitir criterio técnico respecto de la factibilidad de partición respecto a si el lote es susceptible de partición, si cumple con el frente mínimo, lote mínimo y contribución de área verde..."*

Al respecto informo:

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 106825 de clave catastral 13932 03 004, se encuentra catastrado a nombre de MELO MERA JOSE ALBERTO, conforme los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		1701721985
Nombre o razón social:		MELO MERA JOSE ALBERTO
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		106825
Geo clave:		
Clave catastral anterior:		13932 03 004 000 000 000
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		162.76 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		162.76 m2
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		1200.00 m2
Área gráfica:		1208.49 m2
Frente total:		20.00 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 120.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	AEROPUERTO	
Parroquia:	EL QUINCHE	
Barrio/Sector:	BELLO HORIZONTE 1ET	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco	
Aplica a incremento de pisos:		

*Estos datos son de responsabilidad de la Unidad Administrativa 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 del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo,*

[Firma manuscrita]
71

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 106825, catastrado a nombre de MELO MERA JOSE ALBERTO, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: A2 (A1002-35)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 1000 m ²	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 20 m	Número de pisos: 2	Lateral: 3 m
COS total: 70 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Factibilidad de servicios básicos: SI	

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de partición, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (1000 m²), puesto que conforme Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 23 de noviembre de 2018, el área según escritura es de 1200 m².

Cabe señalar que para emitir el informe técnico de factibilidad de partición es necesario adjuntar la propuesta de partición para realizar el respectivo análisis; no obstante se indica que conforme al Anexo Técnico de la Ordenanza Metropolitana 433, reformatoria a la Ordenanza 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

1. Requisitos para los trámites de Subdivisiones:

Requisitos Generales:

- Certificado de Propiedad actualizado o Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Tres juegos de planos y expediente físico – memoria fotográfica de las construcciones existentes en caso de haberlas, un (1) CD en formato Autocad 2004 con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', o el que estableciere el órgano competente municipal, que contengan toda la información constante en la



propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente.

Requisitos Complementarios:

- En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En el caso de subdivisiones en áreas rurales se adjuntará el informe de actualización catastral emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, cuando el predio no esté implantado en la cartografía digital municipal.
- En caso de subdivisiones que involucran propiedad municipal se adjuntarán los informes pertinentes de la Dirección Metropolitana de Gestión de bienes inmuebles o de la Dirección Metropolitana de Catastro, según corresponda

Notas:

En este procedimiento de Habitación de Suelo LMU – 10, previo al ingreso del expediente, deberá obtener con antelación los informes que el caso en particular lo amerite, tales como:

- Cuando exista diferencias y/o excedentes de áreas en los lotes a fraccionar, se debe realizar la correspondiente actualización catastral en base a la Resolución otorgada por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, conforme a la Ordenanza 269.
- Definición de replanteo y afectación vial emitido por la Administración Zonal competente.
- Borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- Toda propuesta de Subdivisión en la que se plantean obras deberá prever en su planificación el diseño de infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicio.

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

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten number 70]

“...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.

Acorde a la Ordenanza 160 Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

“...3. 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 compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado...”

RESULTADO: INFORME TECNICO DESFAVORABLE

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,



Arq. Carlos Guerra
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBACO

Anexo: Documentación en 19 hojas útiles.

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	sumilla
Elaborado por:	E. Villavicencio	GU	2018-11-23	
Revisado por:	K. Nacimba	GU	2018-11-23	

Ejemplar 1: Dirección de Asesoría Jurídica
Ejemplar 2: AMZT DGT Archivo Departamental.

FECHA: 21 MAR 2019 HORA: 15:21
Nº HOJA: -75h-
Recibido por: [Firma]

[Firma manuscrita]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO - 2018-02813
GDOC: 2018-150798 ✓
DM QUITO:

21 MAR. 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 informe legal:

I. ANTECEDENTES:

1.1 La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2019-0752 de 07 de marzo de 2019, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio 106825, conforme lo solicitado por la Sra. María Luisa Baldassari, dentro del juicio voluntario No. 17203-2016-06772

II. INFORMES TÉCNICOS:

2.1 La Administradora de la Zona Tumbaco, Ing. Mayra Sánchez, mediante Oficio No. AMZT-2018-2951 de 19 de diciembre de 2018, manifiesta en su parte pertinente lo siguiente:

"...remito para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito, el Expediente del Predio No. 106825 – calve catastral 13930-03-004".

2.2 Con Memorando No. AMZT-DGT-2018-2540 de 23 de noviembre de 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Tumbaco Arq. Carlos Guerra, informa, en su parte pertinente lo siguiente:

"Revisada la Documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de partición, sin embargo acorde a los datos de Zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes respecto al lote mínimo (1000 m2), puesto que conforme Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 23 de noviembre de 2018, el área según escritura es de 1200 m2. [...]"

76 [Firma]

RESULTADO: INFORME TECNICO DESFAVORABLE".

2.3 Mediante Informe Legal No. 54-DAJ-AMZT-2018, de 10 de diciembre de 2018, emitido por el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, abogado Carlos Camacho, establece en su parte pertinente lo siguiente:

"[...] acorde con los datos de zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (1.000 m²), puesto que según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 23 de noviembre del 2018, el área según escritura es de 1.200 m². [...]"

C.on los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite informe Legal desfavorable para la partición del Predio No. 106825 – clave catastral 13932-03-004 ubicado en el sector Bello Horizonte, parroquia El Quinche, catastrado a nombre del señor José Alberto Melo Mera, razón por la cual el expediente debe ser remitido para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito".

III. BASE LEGAL:

3.1. El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

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

3.2. 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..."

3.3. 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**".*

3.4. 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:



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

“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”.

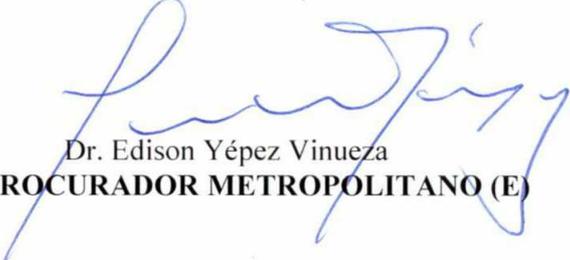
IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia de la presente solicitud se refiere al predio No. 106825, ubicado en la Parroquia El Quinche con Zonificación A2 (A1002-35). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m² y el frente mínimo de 20m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 1200 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 predio No. 106825, ubicado en la Parroquia El Quinche, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora María Baldassari.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	11-03-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		



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