

**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. ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria de 03 de septiembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Abg. Daisy Zabala Aguilar, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Mariscal Sucre del cantón Quito de 13 de junio de 2018, a fojas 20 del expediente, mediante el cual indica, dentro del juicio especial No. 17312-2014-0356 que sigue Magdalena Trinidad Yolanda Tapia Yela, Vicente Wilfrido Fajardo Pazmiño, en contra de, Lilian del Rocio Tapia Yela se ha dispuesto que se emita el informe respecto si es procedente que el inmueble con predio No. 227015 es sujeto de partición.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-2018-3513 de 17 de julio de 2018, a fojas 23 de expediente, el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S), indica:

"El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, textual señala: "...En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran que se cite la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición si no con el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula..."

2.2.- Mediante oficio No. 1720 de 15 de agosto de 2018, a fojas 28 del expediente, la Mg. Ivonne Endara C. Administradora Zonal Los Chillos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establece:

“Con estos antecedentes y en vista que la propuesta de participación cumple con lo establecido en la normativa vigente, la Unidad de Gestión Urbana emite criterio técnico favorable.”

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-02926 de 24 de agosto de 2018, a fojas 30 - 31 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad de la señora Magdalena Trinidad Tapia Yela y del señor Vicente Wilfrido Fajardo, ubicado en la parroquia Conocoto, por cuanto la partición establecida en el Juicio de Partición No. 17312-2014-0356 del predio No. 227015, propone el fraccionamiento del inmueble en dos lotes de 498,395 m2 cada uno con un frente de 10,18 respectivamente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

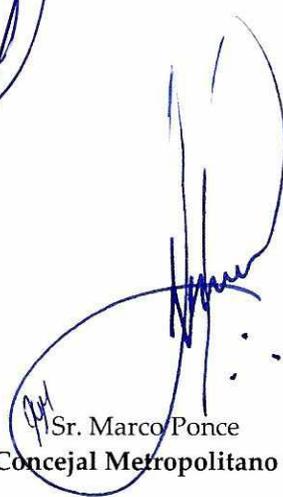
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 03 de septiembre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del inmueble de propiedad de la señora Magdalena Trinidad Tapia Yela y del señor Vicente Wilfrido Fajardo, ubicado en la parroquia Conocoto, signado con el predio No. 227015.

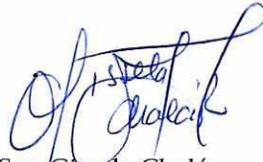
Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

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 | | |
| Revisado por | R. Delgado | PSGC | | f |

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y dos (21) fojas
(2018-098111)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito | | | | | |
|---|---------------|--|--|------------------|--|
| Registro Entrega Expedientes | | | | | |
| Concejal | Fecha entrega | | | Fecha devolución | |
| Sergio Garnica | 05/12/2018 | | | | |
| Jorge Albán | | | | | |
| Marco Ponce | | | | | |
| Gissela Chalá | | | | | |
| | Fecha | | | Recepción | |
| Entrega Alcaldía Metropolitana | | | | | |




UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN
LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio No. 550-2018-UJFMNAPMSDMQ-DZ
Quito, 13 de junio de 2018

Ab. Mauricio Esteban Rodas Espinel

ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho.-

Dentro del juicio No.17312-2014-0356 se ha dictado lo siguiente:

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA
PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito 15 de mayo de 2018, 10h30. JUDICATURA.-**

1.- a fojas 21 consta la citación efectuada de forma personal al Alcalde del Ilustre Municipio de Quito, a fojas 22 consta la citación al procurador síndico del Ilustre Municipio de Quito, 2.- a fojas 61 a la 66 las citaciones efectuadas a la demandada señora Lilian del Roció Tapia Yela, quienes no han comparecido a esta diligencia razón por la que se declara su rebeldía.- 3.- a fojas 116 reposa el Informe de Regulación Metropolitana y 4.- a fojas 114 y 115 el informe realizada por el perito asignado a la presente causa, de los cuales llega a conocimiento que el lote de terreno NO 202 ubicado en la parroquia San Sebastián, de esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha cuyas características y especificaciones obran del certificado del Registro de la Propiedad constante a fojas es 8 es susceptible de partición en tal sentido se procede en esta diligencia tomando como base la partición o la sugerencia remitida del perito Ing. Jaque que obra a fojas 114 es decir a partir en lote A con 498.395 metros 2 y el lote B con 498.395 m 2, procediéndose al sorteo público al accionante de la presente demanda señores Magdalena Trinidad Tapia Yela y el señor Vicente Wilfrido Fajardo, se les asigna el lote B de dicho terreno.- la partición a la que se hace referencia en el numeral anterior no surtirá efecto mientras conforme el art 473 del COOTAD no se cuente con el informe favorable del Ilustre Municipio de Quito, a quien se le concede el termino de 30 días para que remita a esta autoridad el informe correspondiente, para lo cual por secretaria remitase el oficio correspondiente dirigido al Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el cual se adjuntara, el acta de esta diligencia, los documentos que fueron remitidos por Municipio de Quito y el informe realizado por el perito interviniente en esta causa Ing. Jorge Jaque. Con lo que concluye esta diligencia.

Lo que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Ab. Daisy Zabala Aguilar
SECRETARIA

Telef.
2532050
0992940091

tapia.magalina@
yahoo.com

○

Voto: Pasar a Pres. Met. a
fin de q' no detenga el #do
medio, la clase colectiva
del inmueble objeto de la
partición. Anuncio re

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **18 JUL 2018** Hora: **9:45**

Nº. HOJAS: **14h -**
Recibido por: *[Signature]*

[Handwritten signatures]

QUITO
ALCALDÍA

17 JUL 2018 3513

Quito,
Oficio STHV-DMGT
Referencia: **GDOC-2018-098111**

informe sobre la identidad
del lote ubicado en el urban
parcial, y de la lota
producto de
la subdivisión
pugnada,
y de otros
aspectos de
identificación

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

En relación al oficio No. SPA-MEP-2018-2859 de 27 de junio de 2018, mediante el cual la señora María Eugenia Pesantez, en calidad de Secretaría Particular Despacho de Alcaldía, remite el trámite No. ALC-2018-02675, con el que la abogada Daisy Zabala Aguilar, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre dentro del Juicio No. 17312-2014-0356, solicita. "... remitir dentro de un plazo de 30 días el informe favorable para la partición del terreno No. 202 ubicado en la parroquia San Sebastian".

El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, textualmente señala:

"... 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 el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula..."

En base a la normativa legal invocada, corresponde al Concejo Metropolitano pronunciarse al respecto, previo los informes técnicos de la Administración Zonal correspondiente.

Atentamente,

[Signature]

Arq. Carlos Quezada Proaño
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)
Anexo lo indicado

Elaborado por: Ab. Patricio Jaramillo 2018-07-16

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

23

2926-18



Oficio N° 801720

DM Quito, 15 AGO. 2018

Ticket No. 2018-098111

Señor/a.
Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Presente.-

Asunto: Juicio de partición, predio N° 227015.

De mi consideración:

En atención al Expediente Pro-2018-02926 GDOC N° 2018-098111 de fecha 30 de julio de 2018, suscrito por la Procuraduría Metropolitana, en el que indica se remita el informe favorable o desfavorable de la partición del predio, tomado en cuenta el área mínima, frente mínimo y la contribución del 15% de áreas verdes, relacionado al Juicio de partición N° 17312-2014-0356, del predio N° 227015.

Al respecto se indica que en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo, predio N° 227015.

ZONIFICACIÓN

Zona: D4 (D303-80)
Lote mínimo: 300 m2
Frente mínimo: 10 m
COS total: 240 %
COS en planta baja: 80 %

PISOS
Altura: 12 m
Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m
Lateral: 0 m
Posterior: 3 m
Entre bloques: 6 m



Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: SI

Según IRM el área del lote de terreno, según escritura es 1000.00 m2 y área gráfica es 996.79 m2 y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300.00 m2, y el frente mínimo es 10 m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 227015, cumple con el lote mínimo y frente mínimo, establecido en la zonificación, por lo tanto es divisible.

Adicionalmente se indica que de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 0160 que sustituye a las Ordenanzas N°s. 0172 y 0432, Artículo 2, numeral 3. que dice: "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"; por lo tanto deberá contribuir en

28

valor monetario, mismo que deberá corresponder al 15% del área útil de terreno por el valor de m2 de terreno según el avalúo catastral actualizado.

Con estos antecedentes y en vista que la propuesta de partición cumple con lo establecido en la normativa vigente, la Unidad de Gestión Urbana emite criterio técnico favorable.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Magister Ivonne Endara C.
ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS



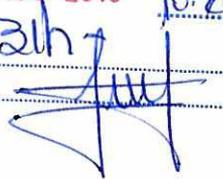
Administración Zona
Los Chillos
SECRETARIA ZONAL

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA | FECHA | SUMILLA |
|--------------|----------------------------|--------|----------|--|
| Elaboración: | Arq. Dolores Coque R. | GU-DGT | 20180813 |  |
| Revisión: | Arq. Ismael Chérrez | GU-DGT | 20180813 |  |
| Aprobación: | Ing. Daniel Suárez P. Msc. | DGT | 20180813 |  |

Adjunto expediente en 18 fojas útiles.

Fecha: **27 AGO 2018** Hora: **10:20**

Nº. HOJAS: **21h**

Recibido por: 

12 4 AGO 2018

QUITO
PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-02926
GDOC. 2018-098111
DM QUITO,

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 (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. 550-2018-UJFMNAPMSDMQ-DZ, de 13 de junio de 2018, relacionado al Juicio de partición No. 17312-2014-0356, del predio No. 227015, en el cual la Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, informa que dentro del juicio se ha dictado lo siguiente: que el Ing. Jaque asignado a la causa señala en su informe que es factible la subdivisión del predio en dos lotes, de 498,395 m2 cada uno, y además dice que "...la partición a la que se hace referencia en el numeral anterior no surtirá efecto mientras conforme el artículo 473 del COOTAD no se cuente con el informe favorable del Ilustre Municipio de Quito..."

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 000, de 15 de agosto de 2018, la Administradora Zonal Los Chillos, dentro del Juicio de Partición informó que:

"Según IRM el área del lote de terreno, según escritura es 1000.00 m2 y área gráfica es 996.79 m2 y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300.00 m2, y el frente mínimo es 10 m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 227015, cumple con el lote mínimo y frente mínimo, establecido en la zonificación, por lo tanto es divisible.

Adicionalmente se indica que de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 0160 que sustituye a las Ordenanzas Nos. 0172 y 0432, Artículo 2, numeral 3, que dice "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 a la zonificación vigente, el administrado compensara el equivalente al 15% en valor monetario según avaluó catastral actualizado"; por lo tanto deberá contribuir en valor monetario, mismo que deberá corresponder al 15% del área útil de terreno por el valor de m2 de terreno según el avaluó catastral actualizado.

*Con estos antecedentes y en vista que la propuesta de partición cumple con lo establecido en la normativa vigente, **la Unidad de Gestión Urbana emite criterio técnico favorable.***” (Las negritas y subrayado me corresponden)

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...**”* (Las negritas son de mi autoría)

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. El numeral 4) del artículo 79 de la ordenanza Metropolitana No. 172 sobre los supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada establece:

“4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.”

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.”



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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:

De la revisión del expediente se establece que el predio No. 227015, localizado en el sector Salvador Celi, el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Los Chillos, es susceptible de partición por cuanto el predio referido cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad de la señora Magdalena Trinidad Tapia Yela y del señor Vicente Wilfrido Fajardo, ubicado en la parroquia Conocoto, por cuanto la partición establecida en el Juicio de Partición No. 17312-2014-0356, del predio No. 227015, propone el fraccionamiento del inmueble en dos lotes de 498,395 m² cada uno, con un frente de 10,18 respectivamente, cumpliendo con los parámetros de zonificación y 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.

Cabe puntualizar que conforme lo establece el informe de la Administración Zonal Los Chillos, para la presente autorización deberá disponerse la compensación correspondiente al 15% de áreas verdes, de acuerdo a la normativa vigente. (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo ... (79), No. 3.)

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (29 Fojas)

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLA UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|-------------|-------------------|--------------|------------|--|
| Elaboración | Zc Carlos Malo | PRO | 17-08-2018 |  |
| Revisión | Patricio Guerrero | PRO | |  |
| Aprobación | Edison Yépez | PRO | | |

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