

**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 28 de enero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Abg. Ligia Chuga Almeida en calidad de procuradora judicial del Sr. Guillermo Lucio Albán, a fojas 8 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición del predio ubicado en la parroquia Conocoto de la Cooperativa Huertos Familiares Hospital Militar.

**2. INFORME TÉCNICO:**

2.1 Mediante oficio No. 002397 de 14 de noviembre de 2018, a fojas 12 del expediente, la Msc. Ivonne Endara, Administradora Zonal de los Chillos, manifiesta:

*“Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 1193.00 m<sup>2</sup> y área gráfica es 1072.89 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m<sup>2</sup> y el frente mínimo es 20 m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 221754, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación.”*

**3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-0020 de 14 de enero de 2019, a fojas 15 - 16 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. 221754, ubicado en la Parroquia Conocoto con Zonificación A2 (A1002-35). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Los Chillos, 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 1193,00 m2, y un frente de 20m.

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. 221754, ubicado en la Parroquia Conocoto, 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, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la abogada Ligia Chuga Almeida."

#### 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 28 de enero 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; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 221754, ubicado en la Parroquia Conocoto, 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, requerimientos necesarios 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

  
Sra. Gissela Chala  
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-02-11	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-02-11	

Adjunto expediente con documentación constante en dieciséis (16) fojas  
(2018-156655)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito						
Registro Entrega Expedientes						
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución		
Sergio Garnica	2019	02	22	2019	02	26
Jorge Albán				2019	02	08
Gissela Chalá						
	Fecha			Recepción		
Entrega Alcaldía Metropolitana						








Quito, 09 de octubre del 2013

Señor,  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**  
**ARQ. JACOBO HERDOÍZA**  
Ciudad:

En la ciudad de Quito, Ecuador.

Yo, **Ligia E. Chuga Almeida**, procuradora judicial del señor **GUILLERMO LUCIO ALBAN**, documento al cual me permite adjuntar la presente, por los delitos espeluzos solicito lo siguiente:

El suscrito es propietario junto con mi ex cónyuge **Elsa Lucía Lucía Gallego** del lote de terreno número ochenta y cinco en la Cooperativa de Estantes Médicinas Hospital Militar, ubicada en la Parroquia Concepción de este cantón, inscrita en el número de predio 02124 inmueble sobre el que se encuentra en partición; para lo cual expreso en la presente el Art. 4.1 de. CÓDIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DECENTRALIZACION, solicito se crida un procedimiento favorable en la que concete al el inmueble descrito a o no partición.

En fe de verdad que se hizo el presente anticipo  
de las diligencias.

**ABG. LIGIA E. CHUGA ALMEIDA**  
**MAT. 12647 C.A.P.**



Fecha: **02 ENE 2019** Hora: **14:25**  
Nº. HOJAS: **DOCE**  
Recibido por: *[Firma]*

Oficio N° **002397**

DM Quito, **14 NOV. 2018**

Ticket No. **2018-156655**

*[Firma]*  
*[Firma]*  
*[Firma]*

Señor/a.

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

**Asunto:** Se solicita informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 221754.

De mi consideración:

En atención al Oficio N° SGC-2018-3401 de fecha 22 de octubre de 2018, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicita se remita el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 221754, solicitado por la Abg. Ligia Chuga Almeida.

Al respecto se indica que en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo, predio N° 221754.

**ZONIFICACIÓN**

**Zona: A2 (A1002-35)**

Lote mínimo: 1000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20 m

COS total: 70 %

COS en planta baja: 35 %

**PISOS**

Altura: 8 m

Número de pisos: 4

**RETIROS**

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

**Forma de ocupación del suelo:** (A) Aislada

**Uso de suelo:** (PE/CPN) protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

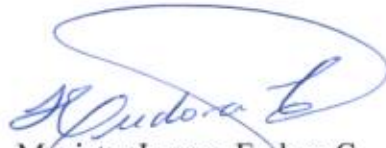
**Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

**Factibilidad de servicios básicos:** SI

Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 1193.00 m<sup>2</sup> y área gráfica es 1072.89 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es 20 m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 221754, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

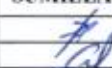


Atentamente,



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	20181112	
Revisión:	Arq. Andrea Ortiz	GU-DGT	20181112	
Aprobación:	Ing. Daniel Suárez P. Msc.	DGT	20181112	

Adjunto IRM de consulta



Fecha: 14 ENE 2019 Hora 12H26

Nº. HOJAS DIECISEIS  
Recibido por: [Firma]

EXPEDIENTE PRO - 2019-0020

GDOC. 2018-156655

DM QUITO,

PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

14 ENE 2019

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, 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 Mediante Oficio S/N de 09 de octubre del 2018, la Abg. Ligia Chuga Almeida, procuradora judicial del Señor Guillermo Lucio Albán, informó que se encuentra en trámite de partición judicial del predio No. 221754, ubicado en la parroquia Conocoto de la Cooperativa Huertos Familiares, Hospital Militar, por lo que manifiesta lo siguiente: *"...amparado en lo que determina el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicito se emita la autorización – Informe favorable en la que conste si el predio antes descrito es o no partible"*

1.2 Con Oficio No. SGC-2019-0058, de 04 de enero de 2018, 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 esta Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto al pedido formulado por la Abg. Ligia Chuga Almeida.

#### II. INFORME TÉCNICO:

La Administradora de la Zona Los Chillos, Magister Ivonne Endara, mediante oficio No. 2397, de 14 de noviembre de 2018, manifiesta lo siguiente:

*"Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 1193.00 m<sup>2</sup> y área gráfica es 1072.89 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es de 20 m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 221754, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación".*

#### III. BASE LEGAL:

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

*"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 desca 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. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia de la presente solicitud se refiere al predio No. 221754, ubicado en la Parroquia Conocoto con Zonificación A2 (A1002-35). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m<sup>2</sup> 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 1193,00 m<sup>2</sup>, y un frente de 20m.



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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. 221754, ubicado en la Parroquia Conocoto, 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 necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la abogada Ligia Chuga Almeida.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto Expediente. (14 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	08-01-2019	
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

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

