

**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 m² y área gráfica es 1072.89 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m² 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						
Concejales	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 emita un dictamen favorable en la que concete al el inmueble descrito a ser partición.

Para la atención que se brinda al presente anticipo mi agradecimiento.


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]
[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 m²

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

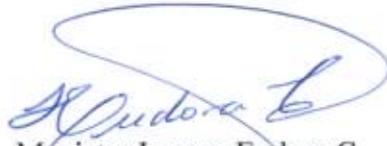
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 1193.00 m² y área gráfica es 1072.89 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m², 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: [Signature]

PROCURADURÍA METROPOLITANA
EXPEDIENTE PRO - 2019-0020
GDOC. 2018-156655
DM QUITO, 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 m² y área gráfica es 1072.89 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m², 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: *P*

"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 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.



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

