

**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 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Sra. María de los Ángeles Ayala Palacios, a fojas 6 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 7466, ubicado en la parroquia Concepción, sector San Pedro Claver.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 0125 de 13 de febrero de 2019, a fojas 14 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, adjunta el memorando No. 077-DGT-GU-2019, de 05 de febrero de 2019, a fojas 12 del expediente, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio, del cual se desprende:

"Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio No. 7466, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 265.00m² y un frente de 9.65m, inferior al lote y frente mínimo requerido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de partición."

3. INFORME LEGAL:



Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00407 de 25 de febrero de 2019, a fojas 17 - 18 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 del presente trámite, corresponde, al predio No. 7466 de la parroquia Concepción, sector San Pedro Claver del Distrito Metropolitano de Quito con Zonificación C11 (C304-70). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2, frente mínimo 10 m2, lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio citado tiene una superficie de 265,00m2.

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. 7466, ubicado en la, parroquia Concepción del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimos, 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 administrada señora María de los Ángeles Ayala Palacios.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo 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 autorice la partición judicial del predio No. 7466, ubicado en la parroquia Concepción, por cuanto el inmueble 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 Garrica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

[Handwritten signature]
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Sra. Silvia Díaz
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-26	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-26	<i>[Handwritten mark]</i>

Adjunto expediente con documentación constante en dieciocho (18) fojas (2019-008124)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	27/03/2019			08/04/2019	
Jorge Albán					
Silvia Díaz					
		Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

RAZON: Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-88, por el cual emite dictamen desfavorable para que el Concejo autorice la partición judicial del predio No. 7466, ubicado en la parroquia Concepción.

Distrito Metropolitano de Quito, 10 de abril de 2019.



Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, enero 17 de 2019

Señores
CONSEJO METROPOLITANO DEL MUNICIPIO DE QUITO
Ciudad

*Recepción
Sucre
17/01/2019*

De mi consideración:

Yo, **MARÍA DE LOS ANGELES AYALA PALACIOS**, ecuatoriana, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 170788959-6, comparezco ante ustedes con la siguiente petición.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en providencia de fecha 15 de enero de 2019, 13h08 por la señora Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del JUICIO DE PARTICIÓN que se ha instaurado, y que tiene relación con el cumplimiento de lo que establece el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, tendiente a obtener el informe favorable de ese Consejo, me permito solicitar a ustedes se sirvan emitir dicho informe, mismo que tiene relación con el predio signado con el No. 7466, perteneciente a **AYALA IZURIETA ANGEL ISAAC**, dejando claro que dicha partición no implica la subdivisión o fraccionamiento de dicho inmueble para tales efectos.

Por la atención a este requerimiento anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

María de los Angeles Ayala

María de los Angeles Ayala
CC. 170788959-6

0999465079
delozoayala@hotmail.com

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 17 ENE 2019 Hora 15:41

Nº. HOJAS -SEIS-

Recibido por: *[Signature]*

MEMORANDO

MEMORANDO No. **077-DGT-GU-2019**
DM Quito, 05 de Febrero
del 2019

PARA: **Abg. Martha Suarez Romero**
DIRECTORA JURIDICA AZEE

DE: **Ing. Galo Erazo V.**
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Ampliación Memorando N° 051-DGT-GU-2019 referente a la solicitud informe técnico respecto a la factibilidad de partición del predio No. 7466

REF.: 2019-008124 / Memorando No. DJ-AZEE-2019-034

En atención al Memorando N° DJ-AZEE-2019-034 de fecha 31-01-2019, con el que solicita "...se responda de manera clara si el referido predio es o no susceptible de partición...", le manifiesto:

ANTECEDENTES:

Con oficio N° SGC-2019-0278 de 23 de enero de 2019, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito solicita "...que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 7466, conforme lo solicitado por la Sra. María de los Ángeles Ayala, dentro del juicio No. 17203-2019-00232...",

En el presente caso y como lo manifiesta la Sra. María de los Ángeles Ayala Palacios en el oficio s/n de fecha 17 de enero de 2019 ingresado a la Secretaría del Concejo Metropolitano, la pretensión constante en la demanda, consiste en la repartición de los bienes, **no del fraccionamiento o subdivisión del predio N° 7466.** (foja 6 de la documentación adjunta).

ANALISIS:

Con respecto al requerimiento de informe técnico de factibilidad de partición del predio N° 7466, informo que revisada la zonificación asignada al predio le corresponde cumplir las siguientes regulaciones

ZONIFICACIÓN:

Zona:	C11(C304-70)
Lote mínimo:	300m2
Frente mínimo:	10m
COS Total:	280%
COS en planta baja:	70%

05 FEB 2019

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 7466**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 265.00m² y un frente de 9.65m, inferior al lote y frente mínimo requerido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de "partición".

Para constancia de lo anotado, remito la impresión de consulta realizada en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana para el predio consultado.

Con respecto a la aclaración realizada por la Sra. María de los Ángeles Ayala Palacios, referente a que no se trata de un fraccionamiento o subdivisión del predio sino a la repartición de los bienes, la Dirección de Gestión del Territorio no es competente para emitir Informe técnico respecto a la repartición de bienes dentro de un juicio

La Dirección Jurídica a su cargo se servirá emitir el Informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

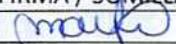
Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ADJ.: DOCUMENTACION INGRESADA EN 10 HOJAS

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO	Arq. Ma. Fernanda Duque-Unidad de Gestión Urbana (E)-	05/02/2019	

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**IRM - CONSULTA*****INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	0902235126
Nombre o razón social:	AYALA IZURIETA ANGEL ISAAC HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	7466
Geo clave:	170104170053009111
Clave catastral anterior:	12403 34 009 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	308.55 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	308.55 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	265.00 m ²
Área gráfica:	264.32 m ²
Frente total:	9.95 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 26.50 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	CONCEPCIÓN
Barrio/Sector:	S. PEDRO CLAVER
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	PAREJA IGNACIO	12	5 m a partir del cerramiento frontal	
SIREC-Q	JUAN IGNACIO PAREJA	0		N57D

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: C11 (C304-70)
 Lote mínimo: 300 m²
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 280 %
 COS en planta baja: 70 %

PISOS

Altura: 16 m
 Número de pisos: 4

RETIROS

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

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

Fecha: 25 FEB 2019 Hora 14:30

Nº. HOJAS - 18h -

Recibido por: [Firma]

Delegación
De Susa



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO 2019-00407

GDOC: 2019-008124 ✓

DM QUITO,

25 FEB. 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 del 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No.5 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente en calidad de Subprocurador (E) para emitir el siguiente informe legal:

PETICIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2019-0578 de 18 de febrero del 2019, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto de la factibilidad de partición del predio 7466 dentro de juicio de partición 17203-2019-00232.

La interesada María de los Ángeles Ayala Palacios el 17 de enero de 2019, presenta petición ante la Secretaria General, para obtener el informe respecto a lo que establece el Art. 473 del COOTAD, solicitado mediante providencia de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito de Quito, provincia de Pichicha, para proseguir con el trámite de partición del citado predio.

INFORME TÉCNICO

1. El señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. DM 0125 de 13 de febrero 2019 adjunta los informes técnico y legal respecto a la partición el inmueble.
2. Con Memorando No.077-DGT-GU-2019, de 5 de febrero del 2019, el Ing. Galo Erazo Director de Gestión del Territorio – AZEE, de la Administración Espejo informa: [Firma]

“En el presente caso y como lo manifiesta la Sra. María de los Ángeles Ayala Palacios en el oficio s/n de fecha 17 de enero de 2019 ingresado en la Secretaría del Concejo Metropolitano, la pretensión constante en la demanda, consiste en la repartición de los bienes, no del fraccionamiento o subdivisión del predio No.7466 (foja 6 de la documentación adjunta).

ANALISIS:

Con respecto al requerimiento de informe técnico de factibilidad de partición del predio No. 7466, informo que revisada la zonificación asignada el predio le corresponde cumplir con las siguientes regulaciones, de acuerdo a la zonificación asignada: Zona: C11(C304-70); Lote mínimo: 300 m²; Frente mínimo: 10m; COS total: 280 %, COS en planta baja: 70%

*Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 7466, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 265,00m² y un frente de 9,65 m inferior al lote y frente mínimo requerido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de “partición.”*

3. La Abogada Martha Suarez Romero, Directora Jurídica de la Zona Norte, mediante Memorando DJ-AZEE-2019-055 de 07 de febrero de 2019, emite informe legal no favorable para la partición del predio, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimos en el PUOS.

BASE LEGAL:

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 la partición, será nula. [...]”, lo subrayado me pertenece.

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...”.

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”.

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”.

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del presente trámite, corresponde, al predio No. 7466 de la parroquia Concepción, sector San Pedro Claver del Distrito Metropolitano de Quito con Zonificación C11 (C304-70). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², frente mínimo 10 m², lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio citado tiene una superficie de 265,00 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. 7466, ubicado en la, parroquia Concepción del Distrito Metropolitano de Quito, 

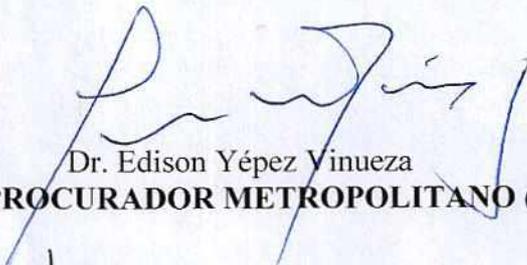


PROCURADURÍA
METROPOLITANA

por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimos, 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 administrada señora María de los Ángeles Ayala Palacios.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Yinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto expediente completo (16 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Patricia Espinosa	PRO	20-02-2019	Paste
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

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