

**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 el Sr. Mario Enrique Marcillo Ramos, a fojas 31 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición de los predios Nos. 13167 y 72803, ubicados en la parroquia Benalcázar.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 1462 de 31 de octubre de 2018, a fojas 38 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, adjunta el memorando No. 504-DGT-GU-2018, de 15 de octubre de 2018, a fojas 36 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 13167**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 270.90m², inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación y un frente total de 14.77ml, por lo que no es susceptible de “partición”.*

*Con relación al predio No. 72803, también se emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 72803**, ya que de acuerdo a escrituras, el predio tiene una superficie total de 215.25m² y un frente total de 7.21ml, que son inferiores a los requeridos por la zonificación vigente asignada, por lo que no es susceptible de partición.”*

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03909 de 12 de febrero de 2019, a fojas 41 - 40 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en su parte pertinente manifiesta:

"De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles en litigio corresponde, a los predios No. 13167 y 72803 de la parroquia Belisario Quevedo, sector Las Casas Bajo del Distrito Metropolitano de Quito con Zonificación C4 (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 los predios citados tienen una superficie de 270,90 m2. y 215,25 m2 respectivamente.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 13167 y 72803, ubicados en la, parroquia Belisario Quevedo 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 frente 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, al administrado señor Mario Enrique Marcillo Ramos."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

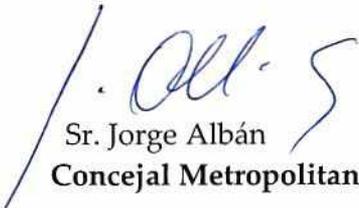
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y v) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial de los predios Nos. 13167 y 72803, ubicados en la, parroquia Belisario Quevedo del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto los inmuebles no cumplen 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. 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	

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y un (41) fojas (2018-152035)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Sergio Garnica	28/03/2019		08/04/2019
Jorge Albán			
Silvia Díaz			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción



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-2019-95, por el cual emite dictamen desfavorable para que el Concejo autorice la partición judicial de los predios No. 13167 y 72803, ubicados en la parroquia Benalcázar.

Distrito Metropolitano de Quito, 10 de abril de 2019.



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

Quito, 2 de Octubre del 2018

Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano

Yo Mario Enrique Marcillo Ramos, mayor de edad, de profesión Ingeniero mecánico con cedula de ciudadanía 0401222880, domiciliado en esta ciudad de Quito, siendo heredero de la Sra. Miriam del Rocío Ramos Moyano.

Conforme se desprende de la documentación adjunta vendrá a su conocimiento que mediante informe pericial proceso N°17204-2017-03175 AVALUO DE 5 INMUEBLES dentro de los cuales se encuentran dos propiedades dentro del Distrito Metropolitano de Quito, las mismas que paso a detallar a continuación:

_ Casa habitación y lote de terreno signado con el número 1, denominado inmueble N°1 con número de predio 13167, ubicado en la dirección actual Acuña N°826 y Ruiz de Castilla, barrio Belisario Quevedo, de la parroquia Benalcazar, con una área de 270.90m2

_ Inmueble signado con el número 636, de aquí en adelante denominado inmueble N°2, con número de predio 72803, ubicado en la carrera Salvador Rivera, barrio Belisario Quevedo, situado en la parroquia Benalcazar, con una área de 215,25m2.

En este sentido, se está solicitando un informe previo del Consejo Municipal o Distrital para tratar su viabilidad, de acuerdo a lo que establece en el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;(COOTAD), para poder proseguir con el trámite de partición, el cual es el objetivo que perseguimos las dos partes. A fin de que proceda con el trámite administrativo y análisis me permito adjuntar la siguiente documentación.

- Copia de la cedula de ciudadanía
- Informes de regularización metropolitana
- Copia del Informe Pericial

Por la atención que se digne a la presente quedo de usted agradecido.

Atentamente



Mario Enrique Marcillo Ramos

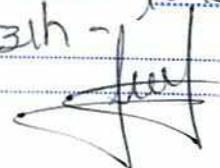
CI. 0401222880

Telf. 0987533404
CORREO: MC guerrero@gmail.com

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 04 OCT 2018 Hora 15:45

Nº. HOJAS 31h

Recibido por: 

Comisión de
Uso de Suelo
07/11/2018 P.



QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 07 NOV 2018 Hora 11:25

Nº. HOJAS -37h

Recibido por: [Signature]

OFICIO No. 1462
D.M. 31 OCT. 2018

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado.
SECRETARIO GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 72803.

De mi consideración

En atención al Oficio No. SGC-2018-3235, de 09 de octubre de 2018, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 72803, dentro del juicio voluntario No. 17204-2017-03175, manifiesto:

Adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 504-DGT-GU-2018, de 15 de octubre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2018-407, de 23 de octubre del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Signature]

Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. [Signature]
Elaborado por: María Cristina Proaño [Signature]

Ticket No. 2018-152035.



MEMORANDO No. DJ-AZEE-2018-407

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Ab. Martha Suárez Romero. Mg.
DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17204-2017-03175.

FECHA: 23 de octubre de 2018.

En atención al Oficio No. SGC-2018-3235, de 09 de octubre del 2018, suscrito por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición dentro del juicio voluntario No. 17204-2017-03175, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Sr. Mario Enrique Marcillo Ramos, mediante Ticket No. 2018-152035, de 10 de octubre del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17204-2017-03175.
- 2.- Memorando No. 504-DGT-GU-2018, de 15 de octubre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala que el predio No. 72803, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 270.90m², y por lo tanto inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "*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*".
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: "*(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo*".

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A8 (A603-35), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 504-DGT-GU-2018, de 15 de octubre del 2018, determina que el área del predio No. 72803, según escrituras es de 270.90 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. C4(C304-70), se establece como Lote Mínimo un total de 300m², con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

Atentamente,


Ab. Martha Suárez Romero. Mg.

DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño (f)
Ticket No. 2018-152035

MEMORANDO

MEMORANDO No. 504-DGT-GU-2018
DM Quito, 15 de Octubre del 2018

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

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

ASUNTO: Informe Técnico factibilidad de partición predios 13167 y 72803

REF. : 2018-152035

Cris:
PIF tramitar
17/10/2018

AS

En atención al Oficio SGC-2018-3235, ingresado a esta Administración Zonal mediante Ticket Gdoc # 2018-152035, por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, con el que solicita: "...que en un plazo de 8 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 13167 y 72803, dentro del juicio No. 17204-2017-03175...", le manifiesto:

A pesar de que no se adjunta ninguna propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° **13167**, ubicado en la calle Cristóbal de Acuña N29-B parroquia Belisario Quevedo, sector LAS CASAS BAJO, cuyo propietario se registra en el sistema catastral a nombre de: **MOYANO MONTERO ZOILA LUZ**; y el predio N° **72803**, ubicado en la calle Salvador Rivera Oe4A, parroquia Belisario Quevedo, sector LAS CASAS BAJO, de propiedad según el registro catastral de los señores: **RAMOS OROZCO CARLOS ENRIQUE HRDS**, deben cumplir con las siguientes regulaciones, de acuerdo a la zonificación asignada:

ZONIFICACIÓN

Zona:	C4 (C304-70)
Lote mínimo:	300 m ²
Frente mínimo:	10 m
COS total:	280 %
COS en planta baja:	70 %

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 13167**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 270.90m², inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación y un frente total de 14.77ml, por lo que no es susceptible de "partición".

Con relación al predio N° 72803, también se emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 72803**, ya que de acuerdo a escrituras, el predio tiene una superficie total de 215.25m² y un frente total de 7.21ml, que son inferiores a los requeridos por la zonificación vigente asignada, por lo que no es susceptible de "partición".

Para constancia de lo anotado, remito las impresiones de consultas realizadas en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana para los predios 1

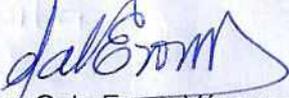
17 OCT 2018

19/10/18
de
16:00
(36)

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

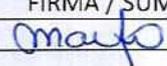
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ADJ.: DOCUMENTACION INGRESADA EN 01 CARPETA CON 34 HOJAS

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO	Arq. Ma. Fernanda Duque-Unidad de Gestión Urbana (E)-	15/10/2018	

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.:	0600504989
Nombre o razón social:	MOYANO MONTERO ZOILA LUZ
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	13167
Geo clave:	170104010095003114
Clave catastral anterior:	10803 22 004 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	449.41 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	449.41 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	270.90 m2
Área gráfica:	264.00 m2
Frente total:	14.77 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 27.09 m2 [SU]
Planta Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	BELISARIO QUEVEDO
Barrio/Sector:	LAS CASAS BAJO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACIÓN ESPECIAL

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CRISTOBAL DE ACUÑA	9	5 m línea de cerramiento	N29B

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: C4 (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: 5 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

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

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 EPMAAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

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.:	0200080836
Nombre o razón social:	RAMOS OROZCO CARLOS ENRIQUE HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	72803
Geo clave:	170104010112012111
Clave catastral anterior:	10803 21 012 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	213.38 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	213.38 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	215.25 m2
Área gráfica:	221.27 m2
Frente total:	7.91 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 21.52 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	BELISARIO QUEVEDO
Barrio/Sector:	LAS CASAS BAJO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACIÓN ESPECIAL

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

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SALVADOR RIVERA	9	5 m línea de cerramiento	Oe4A

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: C4 (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: 5 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

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

PREDIO EN DERECHOS Y ACCIONES.

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.

Comisión de Uso de Suelo

13/02/2019

f.



PROCURADURÍA METROPOLITANA

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

Fecha: 13 FEB 2019 Hora 11:00

Nº. HOJAS 4167
Recibido por: [Signature]

EXPEDIENTE PRO 2018-03909
GDOC: 2018-152035
DM QUITO,

12 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-2018-3592 de 9 de noviembre del 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto de la factibilidad de partición de los predios 13167 y 72803 dentro de juicio de partición 17204-2017-03175.

El interesado Mario Enrique Marcillo Ramos presenta petición ante la Secretaria General solicitando vialidad a lo que establece el Art. 473 del COOTAD para proseguir con el trámite de partición de los citados predios.

INFORME TÉCNICO

El señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. DM 1462 de 31 de octubre 20018 adjunta el informe técnico contenido en el Memorando No. 504-DGT-GU-2018 de 15 de octubre de 2018 emitido por el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo en que señala:

(40)

“A pesar de que no se adjunta ninguna propuesta de “partición” sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio No. 13167, ubicado en la calle Cristóbal Acuña N29-B parroquia Belisario Quevedo sector Las Casas Bajo, cuyo propietario se registra en el sistema catastral a nombre de: MOYANO MONTERO ZOILA LUZ; y el predio 72803, ubicado en la calle Salvador Rivera Oe4A, parroquia Belisario Quevedo, sector Las Casas, de propiedad según registro catastral de los señores: RAMOS OROZCO CARLOS ENRIQUE HRDS., deben cumplir con las siguientes regulaciones, de acuerdo a la zonificación asignada: Zona: C4(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 de factibilidad de partición del predio 13167, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a las escrituras de 270,90 m2, inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación y un frente total de 14,77 ml, por lo que no es susceptible de partición”.

Con relación al predio No. 72803, también se emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 72803, ya que de acuerdo a escrituras, el predio tiene una superficie total de 215,25 m2 y un frente total de 7,21ml, que son inferiores a los requeridos por la zonificación vigente asignada, por lo que no es susceptible de partición”.

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: *P*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

“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 los inmuebles en litigio corresponde, a los predios No. 13167 y 72803 de la parroquia Belisario Quevedo, sector Las Casas Bajo del Distrito Metropolitano de Quito con Zonificación C4 (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 los predios citados tienen una superficie de 270,90 m². y 215,25 m² respectivamente.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 13167 y 72803, ubicados en la, parroquia Belisario Quevedo 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 frente

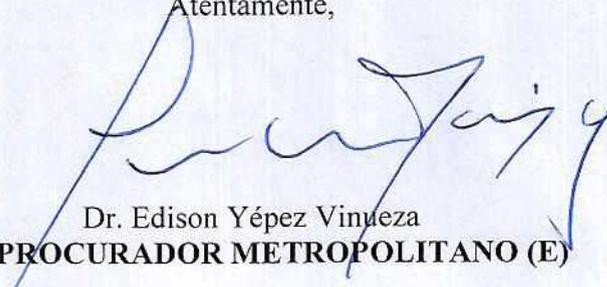


PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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, al administrado señor Mario Enrique Marcillo Ramos.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (39 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Patricia Espinosa	PRO	07-02-2019	
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