

Fecha: 04 DIC 2017 Hora 13:30

Nº. HOJAS -11h

Recibido por: [Firma]

Resolución de  
Sustento  
[Firma]



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

Expediente Procuraduría N° 2017-02360  
GDOC: 2016-061007 ✓

Abogado  
Diego Cevallos

30 NOV. 2017

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito encargado, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

#### SOLICITUD:

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante Oficio No. SGC-2017-2811 de 04 de octubre de 2017, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto del pedido formulado por la Dra. Julia Caizaluisa Ortiz, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2016-00679.

#### ANTECEDENTES:

La Unidad Judicial Especializada Tercera de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, mediante Oficio No. 0221-2016-GG-UJFMNYAQ de 19 de abril de 2016, recibido en la Administración Zonal Eloy Alfaro el 21 de abril de 2016, dentro del juicio de PARTICIÓN No. 17203-2016-00679, propuesto por el señor Ángel Norberto Bermeo Chávez, en contra de Carmen Eudofilia Sánchez, pone en conocimiento la providencia dictada en la presente causa el 12 de abril de 2016, en la que se dispuso que se "[...] oficiase al Municipio del Distrito metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial, el Informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio Nro. 0627357, conforme lo determina el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización"

#### INFORMES TÉCNICOS

El Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. AZEA-GU-M-2016-158 de 07 de junio de 2016, informa: "Según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 581793, de fecha 07 de junio del 2016 que se adjunta, el predio No. 627357 que consta catastrado a nombre de la señora SANCHEZ CARMEN EUDOFILIA con cédula de identidad No. 0101748986, tiene un área de terreno de 248,15 con un frente a la calle Juan Camacaro de 13,91 metros y de acuerdo a las regulaciones del IRM, el lote mínimo debe ser de 200,00 m2 con un frente mínimo de 10,00 m. Como el área del terreno según el catastro es de 248,15 m2, no es posible realizar fraccionamiento por cuanto no cumple con el área y frente mínimo. En otras [Firma]



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*palabras el lote debería tener 400 m2 de terreno y un frente de 20 mts, para poder fraccionar."*

#### **BASE LEGAL:**

El Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta:

*"Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos."*

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 Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo ... (70), No. 5, 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 desean 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."*

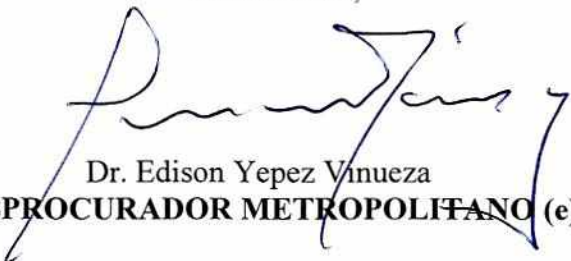
**ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 627357, ubicado en el sector Santiago Alto, parroquia Chilibulo del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación D3(D203-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene un área de 248,15 m<sup>2</sup>, y un frente del lote de 13,91 m.

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. 627357, ubicado en el sector Santiago Alto, parroquia Chilibulo del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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.


De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. expediente completo (9F)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborador por:	Patricio Guerrero	20-10-2017	

Jaime



ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

20165225

Comisión  
*[Signature]*

OFICIO No.

DJ-AZEA

QUITO,

21 JUN 2016

SECRETARIA GENERAL	RECEPCION DE DOCUMENTOS
ALCALDIA	HORA: 12:25
<b>22 JUN 2016</b>	
ALCALDIA	RECEPCION: <i>Patas Ch</i>
ALCALDIA	NUMERO DE HOJAS: 5 hojas

Abogada  
 María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
 Venezuela y Chile, Palacio Municipal  
 Presente.-

De mi consideración:

Mediante providencia dictada el 12 de abril de 2016, ingresada con Registro No. 2016-061007, la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, dispuso: "oficiese al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial, el Informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio No. 0627357".

Mediante memorando No. AZEAGU-M-2016-158, el Arq. Dino Cruz, responsable de la Unidad de Gestión Urbana, manifiesta entre otras cosas que no es posible realizar el fraccionamiento por cuanto no cumple con el área y frente mínimo.

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) *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 (...)*".

Por lo expuesto, remito en 4 fojas útiles, el Informe de fraccionamiento del inmueble signado con el número de predio 627357, para que se realice una respuesta al Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito y se remita a esta Administración la respuesta realizada.

Atentamente,

*[Signature]*

Edwin Ramiro Bosmediano Contreras  
**ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (e)**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Registro 2016-061007 / Trámite 003934

	NOMBRE	FECHA	UNIDAD	SUMILLA
Elaborado por:	Abg. Oscar Jumbo	14/06/2016	Dirección Jurídica	
Revisado por:	Abg. Johanna Espinosa	14/06/2016	Dirección Jurídica	<i>[Signature]</i>

Quito, martes 7 de junio de 2016

PARA : Ab. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURIDICA**

DE : Arq. Dino Cruz Jimenez  
**JEFE DE GESTION URBANA.**

ASUNTO : EN EL TEXTO

En atención al Memorando N° 2016-177-DJ-AZEA de fecha 20 de mayo del 2016, mediante el cual solicita se informe si procede o no el fraccionamiento del bien inmueble con predio N° 627357. Al respecto tenemos a bien comunicar lo siguiente:

Segun el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 581793, de fecha 07 de junio del 2016 que se adjunta, el predio N° 627357 que consta catastrado a nombre de la señora SANCHEZ CARMEN EUDOFILIA, con cédula de identidad N° 0101748986, tiene un area de terreno de 248,15 m<sup>2</sup> con un frente a la calle Juan Camacaro de 13,91 metros y de acuerdo a las regulaciones del IRM el lote minimo debe ser de 200,00 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 10,00 m. Como el area del terreno segun el catastro es de 248,15 m<sup>2</sup>, no es posible realizar fraccionamiento por cuanto no cumple con el area y frente minimo. En otras palabras el lote debería tener 400 m<sup>2</sup> de terreno y un frente de 20 mts para poder fraccionar.

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,



Arq. Dino Cruz  
RESPONSABLE UNIDAD GESTION URBANA

	FUNCIONARIO	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	Ing. Wilson Espinosa Chamorro	07/06/2016	
REVISADO	Arq. Dino Cruz	07/06/2016	

**QUITO**  
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO  
18 JUN 2016 15:20  
HORA  
DIRECCION JURIDICA

**Memorando No. 2016-177- DJ-AZEA**

**Para:** Arq. Dino Cruz  
**JEFE DE GESTIÓN URBANA**

**De:** Abg. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**

**Asunto:** **INFORME DE FACTIBILIDAD**

**Fecha:** 20 de mayo de 2016

Mediante providencia dictada el 12 de abril de 2016, ingresada con Registro No. 2016-061007, la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, dispuso: "oficiese al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial, el Informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio No. 0627357".

Previo a responder la Unidad Judicial lo que en Derecho corresponda, remito la mencionada comunicación, para que se realice el informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio No. 0627357.



Abg. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Trámite 2016-061007 / 003934

	NOMBRE	FECHA	UNIDAD	SUMILLA
Elaborado por:	Abg. Oscar Jumbo	20/05/2106	Dirección Jurídica	

*RECIBO*  
*[Signature]*  
*30.05.2016 (11 H45)*

Oscar  
27/04/16  
Cff

**UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**

Quito, 19 de abril de 2016  
Of. No. 0221-2016-GG-UJFMNYAQ

Señores:  
**Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**  
En su despacho.

En el Juicio de PARTICIÓN No. 17203-2016-00679, que sigue ANGEL NORBERTO BERMEO CHAVEZ en contra de CARMEN EUDOFILIA SANCHEZ, hay lo siguiente:

**CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.-** Quito, 12 de ABRIL del 2016, las 11h01.- Agréguese al proceso el escrito y anexo que anteceden, así como las razones de constancia de citaciones realizadas a Sánchez Carmen Eudofilia, Personeros del I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Alcalde y Procurador Metropolitano); y, Servicio de Rentas Internas, en virtud de lo señalado en decreto de fecha martes 5 de abril del 2016, 11h16, por lo cual se niega la revocatoria solicitada en escrito que se provee.- Proveyendo el escrito de fecha 1 de abril, a las 16h32 se dispone: ofíciase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial, el Informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio Nro. 0627357, conforme lo determina el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Ofíciase y Notifíquese.- (Firmado) Dr. Germán Grandes Analuisa- Juez.-

Lo que comunico para los fines de ley.

Atentamente,

*Julia Caizaluisa Ortiz*  
DRA. JULIA CAIZALUISA ORTIZ

**SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO**

QUITO  
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO  
25 ABR 2016  
DIRECCION JURIDICA  
12:15 HORA



**QUITO**

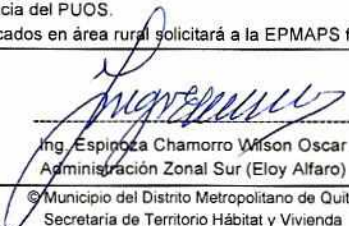
REGISTRO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

ASIGNADO: 21 ABR 2016  
003934 HORA

TRAMITE No. \_\_\_\_\_  
Nombre Jurídica Telf Espinosa  
Recibido  
H. Ottil  
MD

2016-061007

(5)

<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b>		<b>QUITO</b>	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		ALCALDÍA	
Fecha: 2016-06-07 13:29		No. 581793	
<b>1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *</b>		<b>2.- UBICACIÓN DEL LOTE *</b>	
<b>PROPIETARIO</b> C.C./R.U.C.: 0101748986 Nombre del propietario: SANCHEZ CARMEN EUDOFILIA <b>DATOS TÉCNICOS DEL LOTE</b> Número de predio: 627357 Geo clave: 170102070260025112 Clave catastral anterior: 30607 09 012 102 000 000 En derechos y acciones: NO Área del lote (escritura): 248,15 m2 Área del lote (levantamiento): 0,00 m2 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 5,78 % (-+16,41 m2) Área bruta de construcción total: 524,23 m2 Frente del lote: 13,91 m Administración zonal: ELOY ALFARO Parroquia: CHILIBULO Barrio / Sector: SANTIAGO ALTO			
<b>3.- CALLES</b>			
<b>Calle</b>	<b>Ancho (m)</b>	<b>Referencia</b>	<b>Radio curva de retorno</b>
JUAN CAMACARO	0		S13
<b>4.- REGULACIONES</b>			
<b>ZONA</b>		<b>RETIROS</b>	
Zonificación: D3 (D203-80)		Frontal: 0 m	
Lote mínimo: 200 m2		Lateral: 0 m	
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m	
COS total: 240 %		Entre bloques: 6 m	
COS en planta baja: 80 %			
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad		Servicios básicos: SI	
<b>5.- AFECTACIONES</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Tipo de vía</b>	<b>Derecho de vía</b>	<b>Retiro</b>
			<b>Observación</b>
<b>6.- OBSERVACIONES</b>			
- SOLICITE REPLANTEO VIAL AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DE LA ADMINISTRACION ELOY ALFARO.			
<b>8.- NOTAS</b>			
- 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. - El 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 el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269. - 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.			
 Ing. Espinoza Chamorro Wilson Oscar Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)			
© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda 2011 - 2016			



Quito, martes 7 de junio de 2016

Oscar  
13/06/16  
*[Signature]*



PARA : Ab. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**

DE : Arq. Dino Cruz Jimenez  
**JEFE DE GESTIÓN URBANA.**

ASUNTO : **EN EL TEXTO**

En atención al Memorando N° 2016-177-DJ-AZEA de fecha 20 de mayo del 2016, mediante el cual solicita se informe si procede o no el fraccionamiento del bien inmueble con predio N° 627357. Al respecto tenemos a bien comunicar lo siguiente:

Según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 581793, de fecha 07 de junio del 2016 que se adjunta, el predio N° 627357 que consta catastrado a nombre de la señora SANCHEZ CARMEN EUDOFILIA, con cédula de identidad N° 0101748986, tiene un área de terreno de 248,15 m2 con un frente a la calle Juan Camacaro de 13,91 metros y de acuerdo a las regulaciones del IRM, el lote mínimo debe ser de 200,00 m2 con un frente mínimo de 10,00 m. Como el área del terreno según el catastro es de 248,15 m2, no es posible realizar fraccionamiento por cuanto no cumple con el área y frente mínimo. En otras palabras el lote debería tener 400 m2 de terreno y un frente de 20 mts para poder fraccionar.

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,

*[Signature]*

Arq. Dino Cruz  
RESPONSABLE UNIDAD GESTIÓN URBANA

	FUNCIÓNARIO	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	Ing. Wilson Espinosa Chamorro	07/06/2016	<i>[Signature]</i>
REVISADO	Arq. Dino Cruz	07/06/2016	<i>[Signature]</i>



*[Handwritten mark]*