

Fecha: **09 NOV 2018** Hora **11:00**

Nº. HOJAS **19h**
Recibido por: 

*Comisión de
Uso de Suelo*
03/11/2018



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03140
GDOC. 2018-132336 ✓
DM QUITO,

03 NOV 2018

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. La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia de 9 de agosto de 2018, dispone: "...Previo a atender la audiencia solicitada se requiere al compareciente presente en el término de 8 días los informes respectivos de los Municipios conforme el artículo 473 del COOTAD...".
2. Mediante escrito S/N de 30 de agosto de 2018, el Ab. Jhonny Fernando Benavides Borja, solicita al señor Administrador de la Zona Eloy Alfaro, en relación al juicio No. 17204-2017-00982, juicio de partición de los bienes de la sociedad de los señores Dolores Marilu Estrada y Eugenio Leopoldo Paccha Fernández, se emita el informe de conformidad a lo establecido en el Art. 473 del COOTAD.
3. La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-3396 de 22 de octubre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita remita el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 356888, dentro del juicio No. 17204-2017-00982.

II. INFORME TÉCNICO:

1. Mediante Oficio No. AZEA-DJ-2018-4982 de 18 de octubre de 2018, el señor Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, remite a Secretaría 

General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes Técnico y Legal de fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora DOLORES MARILU ESTRADA, los mismos que detallo a continuación:

- 1.1. Mediante memorando No. AZEA-UGU-2018-179 de 20 de septiembre de 2018, el arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, emite su informe técnico en atención al pedido del abogado Jhonny Fernando Benavides Borja, en el que manifiesta lo siguiente: *“Al respecto debo informar que según el Informe de Regulación Metropolitana No. 675502 del predio 356888, que consta catastrado a nombre de la Sra. ESTRADA DOLORES MARILU con cédula de identidad No. 1102268081, tiene un área de terreno gráfica de 169,98 m² y un frente de 8,42 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el lote, este debe ser de mínimo de 200,00 m² y con un frente mínimo de 10.00 m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio”*.
- 1.2. Con Informe Legal No. 307-DJ-2018, la abogada Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe legal en relación a la petición del Abogado Jhonny Fernando Benavides Borja, en él informa lo siguiente: *“Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 356888”*.

III. BASE LEGAL:

3.1. 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 partición, será nula...**”* (Las negritas son de mi autoría)

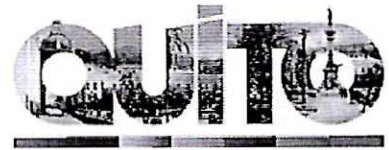
3.2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“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 desea



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 356888, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 169,98m².

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. 356888, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, 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 Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito y a la administrada señora *ESTRADA DOLORES MARILU*.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (17 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	29-10-2018	<i>de</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		<i>R</i>
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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

Handwritten signatures and notes in blue ink at the top left of the page.

QUITO

ALCALDÍA

OFICIO No. AZEA-DJ-2018 No. **20184982**

DM. Quito, **18 OCT 2018**

Ticket. GDOC No. 2018- 132336

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
Presente.

Asunto: Informe Legal Juicio No. 17204201700982

De mi consideración:

En atención a la solicitud ingresada por el interesado Abogado JHONNY FERNANDO BENAVIDES BORJA con trámite número 2018-132336 en el que solicita "se lleve a cabo un informe conforme lo establece el art. 473 del COOTAD", a usted digo:

ANTECEDENTE:

Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano de Patrocinio, de la Procuraduría Metropolitana, expediente No. 02025-2015, Dr. Marco Proaño Durán, quien en su parte pertinente indica: "la autorización sobre particiones judiciales o extrajudiciales es de competencia exclusiva del órgano legislativo, esto es el Concejo Metropolitano de Quito".

Dentro del juicio No. 17204201700982, adjunto encontrará el informe legal de no factibilidad del fraccionamiento del predio No. 356888, de propiedad de DOLORES MARILU ESTRADA, emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico emitido por la Unidad de Gestión Urbana.

Particular que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Handwritten signature of Edwin Bosmediano Contero
QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
SECRETARIA GENERAL

EDWIN BOSMEDIANO CONTERO
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO
Adjunto:

13 fojas que han sido ingresadas en la Administración Eloy Alfaro.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	201809-28	<i>106.7744</i>
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	201809-28	

- Ejemplar 1: Concejo Metropolitano
- Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG
- Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG
- Ejemplar 4: Archivo Dirección Jurídica

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **18 OCT 2018** Hora **15:05**

Nº. HOJAS **-QUINCE**

Recibido por: *[Handwritten signature]*

INFORME LEGAL.- 307-2018-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 356888
Propietario: ESTRADA DOLORES MARILU
Predio No. 356888
Clave Catastral: 3190426012
Parroquia La Argelia

Dentro del juicio No. 17204201700982, de partición, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 356888, así como la documentación que en trece fojas ha ingresado a la Administración Eloy Alfaro, Juicio No. 17204201700982 de la Unidad de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 356888

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2018-179, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"el informe de Regulación Metropolitana N. 675502 del predio 356888, que consta catastrado a nombre de la Sra. Estrada Dolores Marilu con cédula de identidad No. 1102268081, tiene un área de terreno gráfica de 169,98 m2 de y un frente de 8,42 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el lote, este debe tener como mínimo 200,00 m2, con un frente mínimo de 10,00m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio"*.

BASE LEGAL:

Art. 473 del COOTAD dispone: *"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"*.

CRITERIO LEGAL:

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.356888.

Atentamente,



AB. JOHANNA ESPINOSA
DIRECTORA JURIDICA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	201809-28	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2018-0928	

Revisar
25/09/18

Dna Pomboro
20.09.25



MEMORANDO No.AZEA-UGU-2018- 179

PARA: Ab. Johanna Espinosa
DIRECTORA JURÍDICA

DE: Arq. Dino Cruz
JEFE DE GESTIÓN URBANA

ASUNTO: Factibilidad de Fraccionamiento

FECHA: DM Quito, jueves, 20 de septiembre de 2018

En atención al pedido realizado por el Ab. JHONNY FERNANDO BEENAVIDES BORJA, portador de la cédula de ciudadanía número 1720236551, en calidad de procurador de la señora DOLORES MARILU ESTRADA el mismo que se ingresa a esta Administración Zonal mediante 2 oficios con registro N° 2018-132336 de fecha 30 de agosto del 2018 y oficio con registro 2018-139817 de fecha 13 de septiembre del 2018, respecto a que se realice el informe de factibilidad de fraccionamiento del terreno a nombre de la señora Dolores Marilu Estrada con número de predio 356888 y clave catastral 31904-26-012, inmueble situado en la Parroquia La Argelia Sector Lucha de los Pobres del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Al respecto debo informar que según el Informe de Regulación Metropolitana N° 675502 del predio 356888, que consta catastrado a nombre de la Sra. ESTRADA DOLORES MARILU con cédula de identidad N° 1102268081, tiene un área de terreno gráfica de 169,98 m² de y un frente de 8,42 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el lote, este debe tener como mínimo 200,00 m², con un frente mínimo de 10,00 m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio.

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,

Arq. Dino Cruz
JEFE DE GESTIÓN URBANA

Adjunto 12 fojas útiles



Acción	Siglas Responsables	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Julio González	UGU	20/09/2018	
Revisado por:	Dino Cruz	UGU	20/09/2018	



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ALCALDÍA

ICUS	IRM	REGULARIZACIÓN ÁREAS	
INCREMENTO PISOS		INICIO	INICIAR SESIÓN

Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

*** INFORMACIÓN PREDIAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 1102268081
 Nombre o razón social: **ESTRADA DOLORES MARILU**

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: **356888**
 Geo clave: 170102160379007111
 Clave catastral anterior: 31904 26 012 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

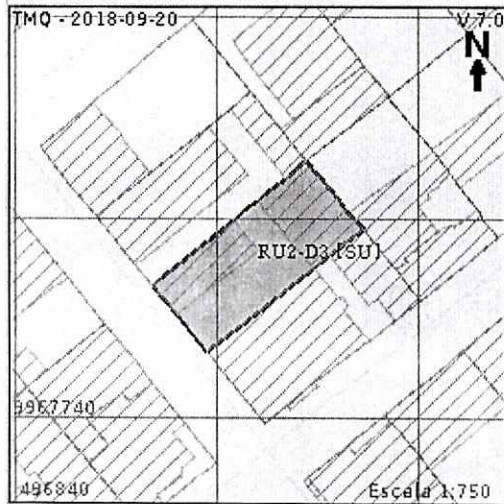
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 149.02 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: 149.02 m2

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 180.00 m2
 Área gráfica: 169.98 m2
 Frente total: 8.42 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 18.00 m2 [SU]
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO
 Parroquia: LA ARGELIA
 Barrio/Sector: LUCHA DE POBRES
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



ZOOM 1|ZOOM 2|ZOOM 3

El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

* CALLES

12 slice

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el sistema SIREC-Q, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva				
REGULACIONES				<input type="checkbox"/>
ZONIFICACIÓN		PISOS		RETIROS
Zona: D3 (D203-80)		Altura: 12 m		Frontal: 0 m
Lote mínimo: 200 m2		Número de pisos: 3		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 de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		Factibilidad de servicios básicos:		SI
AFECTACIONES/PROTECCIONES				<input type="checkbox"/>
Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación
OBSERVACIONES				<input type="checkbox"/>
Observación				
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				<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 				

Handwritten signature

08-09-2018.
Aq Julio Gonzalez
Atender de acuerdo a
nuestras competencias.



Soluciones Jurídicas

" La Giustizia È Libertà "

Mauricio Zapata
Atender
Juz Pila: Para su conocimiento
y gestión con el Sr. Juez, favor
elaborar informe técnico solicitado
por el administrador 18/09/2018

Ab. Jhonny Benavides Borja
Ab. José Luis Carvajal

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

30 AGO 2018

12h
HORA

RECIBIDO POR
Arnelio
DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL

ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
COORDINACION DE GESTION JURIDICA
05 SEP 2018
10:00 AM

Administración Zonal Eloy Alfaro

Señor Administrador Ing. Edwin Bosmediano

Presente.-

Yo, **Ab. JHONNY FERNANDO BENAVIDES BORJA**, con cédula de ciudadanía no. 1720236551, en calidad de procurador de la señora **DOLORES MARILU ESTRADA**, comedidamente comparezco ante su Autoridad, digo y solicito:

PRIMERO.- Señor Administrador actualmente se encuentra tramitando el proceso numero 17204-2017-00982 el mismo que es un juicio de partición de los bienes de la sociedad de los señores Dolores Marilu Estrada y Eugenio Leopoldo Paccha Fernández, proceso dentro del cual la Señora Juez de la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito el Distrito Metropolitano De Quito con fecha de providencia 09 de agosto del 2018 solicita se lleve a cabo un informe conforme lo establece el art. 473 del COOTAD.

SEGUNDO.- Con estos antecedentes solicito de la manera más comedida se digne ordenar a quien corresponda se de cumplimiento por lo solicitado por Autoridad Competente.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el **casillero judicial No. 2653** del Palacio de Justicia de Quito o en el correo electrónico **jhonnyb89@hotmail.com**

Adjunto copia simple de la providencia emitida por la Señora Juez.

Adjunto cédula catastral del bien inmueble emitido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Por ser legal y procedente mi petición ruego atenderme a favor.

Firmo en la calidad que comparezco.

Jhonny Benavides Borja
Abogado
MAT. 14693 C.A.P.

QUITO
REGISTRO: 2018-132336
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

ASIGNADO: 30 AGO 2018

eh30
HORA

TRAMITE No: 0003356

Telf: 2903325
NOMBRE: Telf: Cel: 0998794839 - 0987142579

Dir: Luis Saá 14-20 y Sodiro
Edif: Daniel Cadena Ofc.606

Correo: jhonnyb89@hotmail.com - jose_luiscarvajal@hotmail.com

adj. 5 fijos
10
Juez