

Fecha: 19 NOV 2018 Hora 14:18
Nº. HOJAS -20h-
Recibido por: [Firma]



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03903
GDOC: 2018-160727
DM QUITO,

19 NOV 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
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, 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 No. 041-2018-JTFMNACQ-MG de 16 de Octubre del 2018, el Dr. Cesar Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha, informó que dentro del Juicio No. 17203-2018-05521, seguido por Jorge Washington Navarrete Mena y Martha Reinoso Corrales, hay lo siguiente: "...Por secretaría remítase atento oficio al Concejo del Distrito metropolitano de Quito, a fin de que en cumplimiento a lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización -COTAD- emita el respectivo informe de fraccionamiento del inmueble signados con los números predial 1265187, clave catastral 32208-13-012-004-001-013, dirección casa 46, conjunto habitacional Jardines de Ninallacta 3 Manzana 1, Área 2, sector 1, Barrio Ninallacta, Ciudad de Quito, Parroquia Quitumbe, a fin de tener conocimiento si el bien es susceptible de partición".

1.2 Con Oficio No. SGC-2018-3590, de 09 de noviembre 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 el Dr. Cesar Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la provincia de Pichincha, dentro del juicio No. 17203-2018-05521.

II. INFORME TÉCNICO:

El Administrador de la Zona de Quitumbe, Ingeniero Alfonso Muñoz Peñaherrera, mediante oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-3948, de 05 de noviembre de 2018, remite el Informe técnico- AZQ-GU-2018-015, Informe de Regulación Metropolitana (IRM),

suscrito por el Ingeniero Darío Vélez, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Quitumbe, en el cual manifiesta lo siguiente:

*“...NO es técnicamente factible hacer una subdivisión en este lote, ya que se encuentra en **Declaratoria de Propiedad Horizontal**. Por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realizar la subdivisión”.*

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. [...]”

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 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”



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 1265187, ubicado en la Parroquia Quitumbe con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el predio no es técnicamente factible de subdivisión, ya que se encuentra declarado en propiedad horizontal.

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. 1265187, ubicado en la Parroquia Quitumbe, por cuanto no es técnicamente factible de subdivisión, ya que se encuentra declarado en propiedad horizontal, 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 Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito Provincia de Pichincha y al señor Jorge Washington Navarrete Mena.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (18 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David castellanos	PRO	14-11-2018	
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

Para UGU

Comisión de
Uso de Suelo
07/11/2018



Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018
DM Quito,
Ticket GDOC N° 2018-160727 ✓

3948

05 NOV 2018

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.
Presente.

Asunto: Informe de Factibilidad sobre el juicio No. 17203-2018-05521.

De mi consideración.-

En atención al Ticket N° 2018-160727 de fecha 22 de octubre del 2018, y recibida el 31 de octubre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por el Dr. César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2018-05521 ..."
Adjunto al presente se dignará encontrar el **INFORME TÉCNICO -AZQ-GU-2018-015, INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM).**

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Alfonso Muñoz Peñaherrera
ADMINISTRADOR ZONA QUITUMBE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018-10-31	
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018-10-31	

Adjunto: 13 fojas útiles.

- Ejemplar 1: Abg. Diego Cevallos Salgado Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito..
- Ejemplar 2: Mónica Santamaría, Archivo Central.
- Ejemplar 3: Ing. Darío Vélez, Gestión Urbana AZQ.



Fecha: 07 NOV 2018 Hora 11:17

Nº HOJAS - quince

Recibido por: [Handwritten Signature]

ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE

INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2018-015

*** INFORMACIÓN PREDIAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	1705472932
Nombre o razón social:	REINOSO CORRALES MARTHA Y OTRO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1265187
Geo clave:	170101260523001613
Clave catastral anterior:	32209 13 012 004 001 013
Alícuota:	0.489980 %
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	88.52 m ²
Área de construcción abierta:	43.27 m ²
Área bruta total de construcción:	131.79 m ²
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	20865.87 m ²
Área gráfica:	20832.92 m ²
Frente total:	602.28 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 2086.59 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	QUITUMBE
Barrio/Sector:	NINALLACTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe



ANTECEDENTE

En atención al Oficio No. SGC-2018-3415 de fecha 17 de octubre, Ticket DGOC: 2018-160727 de fecha 23 de octubre del 2018, y recibida el 31 de octubre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por el Dr. César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2018-05521 ..."

CRITERIO TÉCNICO

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 1265187 es: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo : (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es **200 m²**, Frente mínimo: 10 m, determinándose Datos de calles y regulaciones que pertenece al predio Global donde está implantado la propiedad Horizontal "JARDINES DE NINALLACTA 3" INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA pertenece a la casa número C46. NO es técnicamente factible hacer una subdivisión en este lote, ya que se encuentra en **Declaratoria de Propiedad Horizontal**. Por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realizar la subdivisión.

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Darío Vélez.

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018/10/31	#P
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018/10/31	

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE**

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



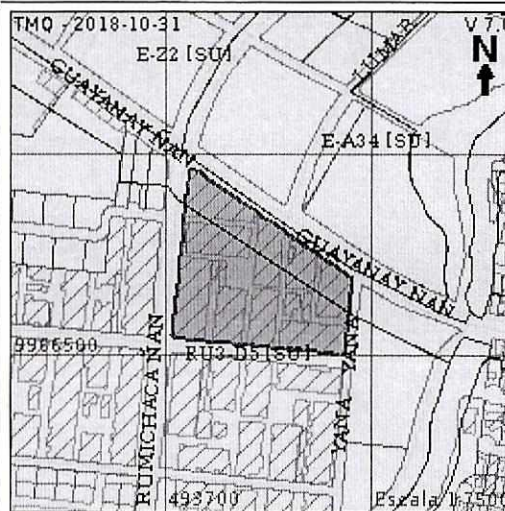
Fecha: 2018-10-31 09:52

No. 680675

***INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1705472932
Nombre o razón social:	REINOSO CORRALES MARTHA Y OTRO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1265187
Geo clave:	170101260523001613
Clave catastral anterior:	32209 13 012 004 001 013
Alicuota:	0.489980 %
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	88.52 m2
Área de construcción abierta:	43.27 m2
Área bruta total de construcción:	131.79 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	20865.87 m2
Área gráfica:	20832.92 m2
Frente total:	602.28 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 2086.59 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	QUITUMBE
Barrio/Sector:	NINALLACTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe
Aplica a incremento de pisos:	

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE 9 (S41)	14	7 m del eje	
SIREC-Q	GUAYANAY ÑAN	30	15 m del eje	S39
SIREC-Q	YANA	10	5 m del eje	Oe3H
SIREC-Q	RUMICHACA ÑAN	27.6	5 m del bordillo	Oe4

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D5 (D304-80)
 Lote mínimo: 300 m2
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 320 %
 COS en planta baja: 80 %

PISOS
 Altura: 16 m
 Número de pisos: 4

RETIROS

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

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica
 Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Factibilidad de servicios básicos: SI



ZONIFICACIÓN

Zona: D7 (D408-70)
 Lote mínimo: 400 m2
 Frente mínimo: 12 m
 COS total: 560 %
 COS en planta baja: 70 %

PISOS
 Altura: 32 m
 Número de pisos: 8

RETIROS

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

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica
 Uso de suelo: (M) Múltiple

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.

19

SECCION DE AV. RUMICHACA ÑAN DE ACUERDO A LA ORDENANZA ESEPECIAL SUSTITUTIVA DEL PLAN CIUDAD QUITUMBE 2004./

DATOS DE CALLES Y REGULACIONES PERTENECEN AL PREDIO GLOBAL DONDE ESTA IMPLANTADA LA PROPIEDAD HORIZONTAL "JARDINES DE NINALLACTA 3"; INFORME DE REGULACION METROPOLITANA PERTENECE A LA CASA N° C 46./

RADIOS DE CURVATURA DE 10.00 M.; 7.00 M. Y 5.00 MTS. RESPECTIVAMENTE./

DEBERA RESPETAR LEYES Y REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL; LOS PLANOS APROBADOS/ REGISTRADOS PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL, DONDE CONSTAN AREAS DE CIRCULACION INTERNA Y AREAS COMUNALES./

PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE MODIFICATORIA CONSTRUCTIVA, SE REQUERIRA REGISTRO Y APROBACION DE PLANOS AMPLIATORIOS-MODIFICATORIOS PARA TODO EL CONJUNTO./ CON LA AUTORIZACION MINIMA DEL 75 % DE COPROPIETARIOS./

SECCION DE LA AV. "GUAYANAY-ÑAN" DE ACUERDO A RESOLUCION DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO SG N° 5447 DE FECHA 15/OCT/2010; EN LA QUE SE ESPECIFICAN ADEMAS LAS SECCIONES TRANSVERSALES DE ACERAS Y PARTERRE./

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.



Administración Zonal Quitumbe

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2018

MEMORANDO AZQ-DAJ-1191

PARA: Arq. Fabián Valencia
DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO

DE: Ab. Angel Viteri
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Informe Técnico (Partición Art. 473 COOTAD)

FECHA: DM Quito, 30 de octubre del 2018

MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE
COORDINACION DE TERRITORIO

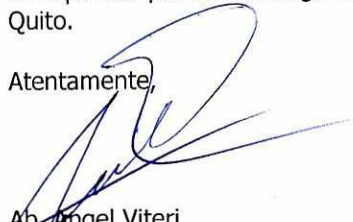
FECHA: 31 OCT 2018 2 3.26

RECIBIDO: _____
FIRMA: _____

En atención a sumilla en trámite Gdoc N°. 2018-160727 de fecha 22 de octubre del presente año, en el que solicitan conforme lo establecido en el Art. 28 de la Ordenanza Metropolitana N°.003; y, con el fin dar cumplimiento a lo prescrito en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, requieren que en el plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, sus informes técnico y legal respecto del pedido formulado por el doctor César Lovato Quimbiulco, dentro del juicio N°. 17203-2018-05521.



Por ser de su competencia, sírvase en el término improrrogable de 48 horas dar contestación a lo requerido por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,




Ab. Angel Viteri
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

CC. Ing. Darío Vélez
RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Acción	Siglas responsables	Siglas Unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Dr. Robles	DAJ	2018-10-30	
Revisado por	Ab. Viteri	DAJ	2018-10-30	

QUITO ADMINISTRACION ZONA QUITUMBE
GESTION URBANA
RECIBIDO

FECHA: 31/10/2018

HORA: 8:35 FIRMA: 

CASILLERO No.- 675

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

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

Fecha: 22 OCT 2018 Hora 10:25
Nº HOJAS 12 - (COPIAS)
Recibido por: [Signature]

Quito, 16 de Octubre del 2018
Oficio No.- 041-2018-JTFMNACQ-MG

[Handwritten signature and date: 22/10/2018]

Señores.-

CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente:

En el Juicio No. 17203-2018-05521 que sigue JORGE WASHINGTON NAVARRETE MENA en contra de MARTHA REINOSO CORRALES, hay lo siguiente:

UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.- Quito, viernes 12 de octubre del 2018, las 12h19, VISTOS: (...) 4) Por secretaria remítase atento oficio al Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que en cumplimiento a lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización -COTAD- emita el respectivo informe de fraccionamiento del inmueble signados con los números predial 1265187, clave catastral 32208-13-012-004-001-013, dirección casa 46, conjunto habitacional Jardines de Ninallacta 3 Manzana 1, Área 2, sector 1, Barrio Ninallacta, Ciudad de Quito, Parroquia Quitumbe, a fin de tener conocimiento si el bien es susceptible de partición.- Notifíquese.-

Lo que comunico a usted para los fines de Ley.-

[Handwritten signature]

DR. CESAR RAMIRO LOVATO QUIMBIULCO
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO.



Dir. Juan León Mera y Veintimilla