

Fecha: **26 NOV 2018** Hora: **12:18**

Nº. HOJAS **- 63 h -**
Recibido por: **Mónica Villa**

Diego Cevallos Salgado
Sergio Garnica Ortiz
26/11/2018

QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03900
GDOC. 2018-153283
DM QUITO,

23 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 s/n de 04 de octubre de 2018, la abogada Ana Lucía Molina Molina, Jueza de la Unidad de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Latacunga, informó que dentro del Juicio No. 05202-2017-01267, seguido por Washington Orlando e Irma Sidney Hinojosa Tapia en contra de Noemí del Rocío y Nelly del Pilar Hinojosa Tapia, hay lo siguiente:

“... y de conformidad a lo determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, envíese sendos oficios a la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Latacunga así como a la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se emita el respectivo informe sobre la factibilidad de partición o no de los bienes inmuebles materia de litigio dentro del presente juicio de Partición de Bienes Relictos, ...”

1.2 Con Oficio No. SGC-2018-3594, 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 a la factibilidad de lo solicitado por la abogada Ana Lucía Molina Molina, Jueza de la Unidad de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Latacunga, informó que dentro del Juicio No. 05202-2017-01267

II. INFORME TÉCNICO:

1. La Administradora Zonal Centro “Manuela Sáenz”, ingeniera Anabel Vintimilla, mediante Oficio No. AZMS-2018-3124, de 30 de octubre de 2018, remite el informe de no factibilidad de partición de la Administración a su cargo, en el cual informa y manifiesta lo siguiente:

P

*“Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-394, de 29 de octubre de 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Centro “Manuela Sáenz” remite el Informe Técnico Predio No. 201376 con clave catastral No. 20804-11-01 y en el mismo concluye: “el lote mínimo de acuerdo al IRM, es de 200m², y el frente mínimo de 10.00m²; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 337.00m² y un frente de 45.37. Para poder acceder al fraccionamiento debería tener un área de 400m² y un frente de 20.00. **Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento**”*

*..., una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, **este predio no sería sujeto de fraccionamiento.**”*

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 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. 201376, ubicado en la Parroquia Puengasí, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Manuela Sáenz, 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 337.00m²

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. 201376, ubicado en la Parroquia Puengasí, 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 de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Latacunga.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (61 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	21-11-2018	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 31 OCT 2018 Hora 9:22

Nº HOJAS - 59 h -

Abogado Recibido por: M.V.
Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Oficio-AZMS-2018

Quito, DM 30 OCT 2018 3124

TICKET GDOC No. 2018-153283

ASUNTO: Partición Predio No. 201376

De mi consideración:

Mediante Oficio SGC-2018-3427 suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito, se solicita se emitan los correspondientes informes técnico y legal respecto a lo "solicitado por la Abg. Ana Lucía Molina Molina, Jueza de la Unidad de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Latacunga, dentro del juicio No. 05202-2017-01267".

ANTECEDENTES:

Mediante oficio s/n de 4 de Octubre del 2018 la Abg. Ana Lucía Molina Molina Jueza de la Unidad de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Latacunga solicita "en virtud de lo dispuesto en audiencia llevada a cabo el día lunes 2 de 3 octubre del 2018, y de conformidad a lo determinado en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, envíese sendos oficio a la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Latacunga así como a la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se emita el respectivo informe sobre la factibilidad de partición o no de los bienes inmuebles materia de litigio dentro del presente juicio de Partición de Bienes Relictos!"

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-394 de 29 de octubre del 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Centro "Manuela Sáenz" remite el Informe Técnico Predio No. 201376 con clave catastral No. 20804-11-01 y en el mismo concluye: "el lote mínimo de acuerdo al IRM, es de 200m2, y el frente mínimo de 10.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 337.00m2 y un frente de 45.37m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400m2 y un frente de 20.00m. **Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento**"

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

El artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Funciones.- Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) y, t) Las demás que establezca su estatuto de autonomía y la ley

El artículo 473 ibídem, establece: "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

Manojo U30
Dr. Juan
5/10/2018

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."

El artículo... (34) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina: "Informe de Regulación Metropolitana ("IRM").- 1. El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos: a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio. b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales. c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos. d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios. e) Informe de factibilidad de dotación de servicios. 2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente".

Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, **este predio no sería sujeto de fraccionamiento.**

En tal sentido, devuelvo a usted el expediente completo en cincuenta y ocho (58) fojas, ingresado a esta Administración Zona Centro mediante oficio No. SGC-2018-3427, que incluye el presente informe legal y el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal.


Ing. Anabel Vintimilla
Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz"

Elaborado por:	X. Bermeco	DAJ	30/10/18	7
Adjunto:	Expediente completo original en 58 fojas			
Ejemplar 1.	Destinatario			
Ejemplar 2.	Despacho de la Administración Zonal Centro			
Ejemplar 3.	DAJ			

MEMORANDO N° AZMS-DGT-GU-2018-394

PARA: Dr. Xavier Bermeo
DIRECTOR JURIDICO

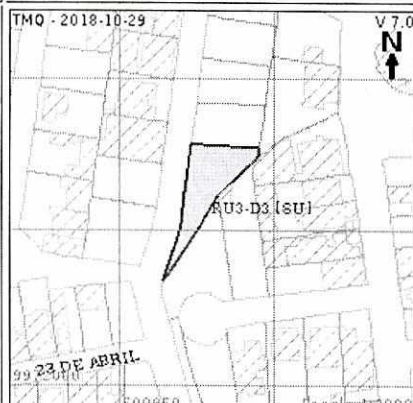
DE: Arq. Mario Sáenz
DIRECTORA DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: Informe de Factibilidad de Partición Predio No. 201376

FECHA: DM Quito, 29 de octubre de 2018

En atención al Oficio No. SGC-2018-3427 con Trámite No. GDOC 2018-153283, recibido en esta Dirección el día 26 de octubre de 2018, en el que hace relación al juicio N° 05202-2017-01267; suscrito por el Abg. Diego Cevallos Secretario General del Concejo Metropolitano, por medio del cual solicita un Informe Técnico sobre la factibilidad de partición del Predio No. 201376 con clave catastral N° 20804-11-011, ubicado en la parroquia Puengasí.

Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de: **HINOJOSA OSORIO NESTOR JOSÉ** y registra los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE				
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 0500007745 Nombre o razón social: HINOJOSA OSORIO NESTOR JOSE						
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 201376 Geo clave: 170100250520029111 Clave catastral anterior: 20804 11 011 000 000 000 En derechos y acciones: NO						
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 60.12 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 60.12 m2						
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 337.00 m2 Área gráfica: 424.29 m2 Frente total: 45.37 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 33.70 m2 [SU]						
Zona Metropolitana: CENTRO Parroquia: PUENGASI Barrio/Sector: SIN NOMBRES2 Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)						
Aplica a incremento de pisos:						
CALLES						
Fuente	Calle			Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
REGULACIONES						
ZONIFICACIÓN Zona: D3 (D203-80) Lote mínimo: 200 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 %				PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3		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				

ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO
SUPEROCUPADURIA

RECIBIDO: *[Firma]*

FECHA: 30-10-18 HORA: 5:40P

RECIBIDA:

-55-

Administración Zona Centro
"Manuela Sáenz"



El lote mínimo de acuerdo al IRM es de **200 m²** y el frente mínimo de **10.00 m**; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de **337.00 m²**, y un frente de **45.37 m**. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de **400 m²** y un frente de **20.00 m**.

Por lo expuesto, este predio **no sería sujeto de fraccionamiento.**

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Mario Sáenz

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Anexos:

- Expediente Completo (Documentación Recibida)
- IRM No. 201376

(52 fojas útiles)

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	S. Pazmiño	GU	2018-10-29	
Revisión	M. Sáenz	DGT	2018-10-29	

Ejemplar 1: Peticionario
Ejemplar 2: AZMS - Archivo Auxiliar numérico
Ejemplar 3: DGT - Archivo GU-AZMS
Ejemplar 4: GU - Respaldo Técnico Responsable
Digital: Archivo Auxiliar numérico

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2018-10-29 09:18

No. 680359

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 0500007745
 Nombre o razón social: HINOJOSA OSORIO NESTOR JOSE

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 201376
 Geo clave: 170103250520029111
 Clave catastral anterior: 20804 11 011 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

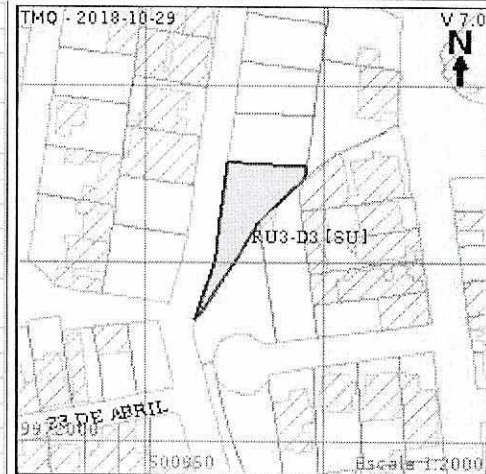
Área de construcción cubierta: 60.12 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: 60.12 m2

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 337.00 m2
 Área gráfica: 424.29 m2
 Frente total: 45.37 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 33.70 m2 [SU]
 Zona Metropolitana: CENTRO
 Parroquia: PUENGASÍ
 Barrio/Sector: SIN NOMBRE52
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

Aplica a incremento de pisos:

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
--------	-------	-----------	------------	--------------

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)
 Lote mínimo: 200 m2
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 240 %
 COS en planta baja: 80 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

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

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

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

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

OBSERVACIONES

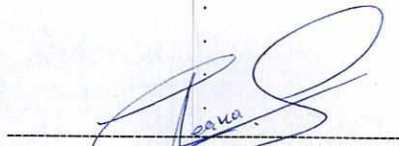
Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

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.

54 -

- 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.



Pazmiño Villaseñor Eleana Sofia
Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)



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

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE
LATACUNGA**

Latacunga, 04 de Octubre del 2018.

Señores:

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO.**

En su despacho.-

Juicio No. 05202-2017-01267

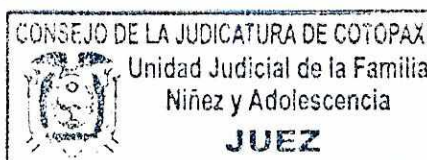
En el Juicio No. 05202-2017-01267 que sigue WASHINGTON ORLANDO e IRMA
SIDNEY HINOJOSA TAPIA en contra de NOEMI DEL ROCIO y NELLY DEL PILAR
HINOJOSA TAPIA, hay lo siguiente:

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON
SEDE EN EL CANTÓN LATACUNGA.** En lo principal: 1.- En virtud de lo dispuesto en
audiencia llevada a cabo el día lunes 2 de octubre del 2018, y de conformidad a lo
determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y
Descentralización, envíese sendos oficios a la Dirección de Planificación del GAD
Municipal de Latacunga así como a la Dirección de Planificación del GAD Municipal del
Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se emita el respectivo informe sobre la
factibilidad de partición o no de los bienes inmuebles materia de litigio dentro del presente
juicio de Partición de Bienes Relictos, acompañando copias de las escrituras o documentos
habilitantes para el trámite municipal, mismas, que serán conferidas a expensas de la parte
accionante.- Notifíquese y cúmplase.

Lo que comunico a usted para los fines de ley.


Abg. Ana Lucia Molina Molina

**JUEZA DE LA UNIDAD DE LA FAMILIA, MUJER
NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE LATACUNGA**



(50)