

Fecha: **30 ENE 2019** Hora **9:27**

Nº. HOJAS **-20h +**

Recibido por: 

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00171

GDOC: 2018-186256

DM QUITO,

23 ENE 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 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 criterio legal:

I. ANTECEDENTES:

Mediante Oficio No. SGC-2019-0283 de 23 de enero de 2019, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 169053, conforme lo solicitado por el Ab. Pablo Morales.

El Abogado Pablo Morales, en calidad de Procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña, solicita que se realice los trámites tendientes a la elaboración del informe de factibilidad de división en concordancia con el COOTAD.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZEA-DJ-2019 de 21 enero de 2019, el Ing. John Lema Mosquera, Administrador de la Zona Eloy Alfaro (E), adjunta el informe legal y el informe técnico, respecto a la partición requerida por la señora Ana María Barahona.

El Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. AZEA-UGU-2018-0262 de 13 de diciembre de 2018, remite a la Dirección Jurídica de la Zona Eloy Alfaro, el Informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2018-017-DP, el que en su conclusión manifiesta: "Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 169053 es un lote de 200.00m² y cuya área mínima es de 200m²"

III. 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 partición, será nula. [...]”

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**”.*

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. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 169053, ubicado en la Parroquia La Argelia, 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 200 m².

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. 169053, ubicado en la Parroquia La Argelia, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la




PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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 al Abogado Pablo Morales, Procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto Expediente: (18 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	24-01-2019	<i>e</i>
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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

OFICIO No. AZEA-DJ-2019 No.

DM. Quito,

Ticket. GDOC No. 2018-186256 ✓

QUITO

ALCALDÍA

20190222

21 JAN 2019

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

Presente.

Asunto: Informe Legal

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-3936, de fecha 11 de diciembre del 2018, suscrito por el Abogado Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano, el mismo que en su parte pertinente dice: "remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1690532, 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".

Del escrito que anexa el Abogado Pablo Morales, se desprende que la señora Ana María Barahona Usiña desea realizar la partición del predio de su propiedad, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 1690532 emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico.

Particular que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Jhon Lema Mosquera
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (E)

Adjunto:

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-01-4	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-01-4	

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

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Dir: Cap. César Chiriboga S11-89 y Av. Alonso de Angulo PBX: 3110 802/03/04/05 www.quito.gob.ec

quito SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 21 ENE 2019 Hora 10:00

Nº. HOJAS 16h

Recibido por: [Firma]

Mano
Mano
Mano

INFORME LEGAL.- 01-2019-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 169053
Propietario: BARAHONA USIÑA ANA MARIA
Predio No. 169053
Clave Catastral: 3180605022
Parroquia La Argelia

ANTECEDENTES:

En atención al escrito del Abogado Pablo Morales procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 169053, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 169053.

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2018-0262, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: "el predio en mención no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 169053 es un lote de 200,00m² y cuya área mínima es de 200m²."

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. 169053.

Atentamente,

AB. JOHANNA ESPINOSA
DIRECTORA JURÍDICA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-01-4	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-01-4	

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

Patricia 17/12/18
1
2018-12-13

MEMORANDO No. AZEA-UGU-2018-0262

DE: Arq. Dino Cruz
Responsable Unidad de Gestión Urbana

PARA: Abogada Johanna Espinosa
Directora Jurídica

ASUNTO: Factibilidad de Fraccionamiento

FECHA: DM. Quito, Jueves 13 de diciembre del 2018

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2018-017-DP, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio solicitado por el ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Arq. Dino Cruz
**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto expediente completo con diez (10) fojas útiles
Ref. Trámite Registro GDOC No. 2018-186256

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2018-12-13	<i>P</i>
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2018-12-13	

- Ejemplar 1: Usuario
- Ejemplar 2: Archivo Numerico AZEA
- Ejemplar 3: Archivo Alfabético AZEA
- Ejemplar 4: Archivo UGU

QUITO
13 DIC 2018
Johanna Espinosa
DIRECCION JURIDICA

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO**

INFORME TÉCNICO

QUITO

ALCALDÍA

Quito, 13 de diciembre del 2018

INFORME No. GU-ITV-2018-017- DP

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al oficio No. SGC-2018-3936 recibido en esta unidad con fecha 11 de diciembre del 2018, Ticket GDOC: 2018-186256, se determinó lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante: **ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO**
SECRETARIO GENREAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Nombre del propietario: **BARAHONA USHIÑA ANA MARIA**

→ PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 169053, es o no objeto de subdivisión (partición).

INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:

Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

1. Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora BARAHONA USHIÑA ANA MARIA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo

Anexo:

Predio No.:	169053	Area de Terreno:	200m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31806 05 022	Frete de Lote:	10,19m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	232,94m ²	IRM No.	-	
Alicuota:	-	Derechos y Acciones:	SI	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

2. Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:
 - Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
 - Tendrán una relación máxima 1:5 (frente - fondo).
 - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de los lotes.

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

Dr. Calle Conde Guzmán 811 10 y Av. Alameda de Angulo - FÓN: 011 2 202 0334/05 - www.quito.gob.ec

13

- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.
3. El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 169053 es un lote de 200.00m² y cuya área mínima es de 200m².

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz
**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto expediente completo con diez (10) fojas útiles.

Ref. Trámite Registro GDOC No. 2018-186256

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2018-12-13	9
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2018-12-13	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

- Ejemplar 2: Archivo Numérico AZEA
- Ejemplar 3: Archivo Alfabético AZEA
- Ejemplar 4: Archivo UGU

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO**

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2018-12-13 09:47

No. 685080

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1707891972
Nombre o razón social:	BARAHONA USIÑA ANA MARIA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	169053
Geo clave:	170102160367023111
Clave catastral anterior:	31806 05 022 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	232.94 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	232.94 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	200.00 m2
Área gráfica:	189.89 m2
Fronte total:	10.19 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	LA ARGELIA
Barrio/Sector:	GUAJALO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECOEFICIENCIA

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE S29	12	6 m al eje de la vía.	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN Zona: D3 (D203-80) Lote mínimo: 200 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3	RETIROS Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI
---	--	---

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
AFECTACION NINGUNA				

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.
 PARA CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA ARQUITECTÓNICA PRESENTE EL ACTA NOTARIADA DEL CONSENTIMIENTO DEL 100% DE LOS COPROPIETARIOS.

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 MDMDQ, 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.

Handwritten signature and date: 11/12/2018

-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.



Pila Caiza Segundo David
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

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

Handwritten notes in the bottom right corner:
7
diver
9,5 m² →
15%
100%
2 m²
50 - 15%

San Francisco de Quito, D.M

6 de diciembre de 2018

Señores

Concejo Metropolitano

Distrito de Quito

Presente

Señor

Abg. Diego Cevallos

Secretario General del Concejo

Presente

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **06 DIC 2018** Hora **10:30**

Nº. HOJAS **- OCHO -**

Recibido por: 

De mi consideración:

Ab. Pablo Andrés Morales Andrade, con número de matrícula profesional 11333 del Colegio de Abogados de Pichincha, con número de cédula 171262691-8, en mi calidad de Procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña, con número de cédula 170789197-2, propietaria de un bien inmueble me presento ante usted para exponer y solicitar lo siguiente:

I. Antecedentes

1.1 Como se desprende del certificado de la propiedad, ficha catastral e Informe de Regulación Metropolitana que adjunto a la presente solicitud, la señora Ana María Barahona Usiña es **propietaria del 50% de derechos y acciones del lote de terreno N° 47-A**, ubicado en el sector Guajaló, parroquia Chillogallo, Quito.

1.2 El otro 50% de derechos y acciones fincados en el inmueble son propiedad de los señores Quinteros Achicanoy Darwin Vladimir, Quinteros Achicanoy Enrique Ezequiel y Quinteros Achicanoy Veronica Keimberli.

1.3 Ana María Barahona Usiña desea intentar la partición del bien descrito ante el Juez competente del cantón Quito, para lo cual en concordancia con el artículo 473¹ del COOTAD se debe extender un informe de factibilidad de división, el mismo que debe ser elaborado por el Concejo.

II. Solicitud

Con los antecedentes expuestos solicito a su autoridad de designe a quien corresponda para que se realice los tramites tendientes a la elaboración del informe de factibilidad de división en concordancia con el COOTAD.

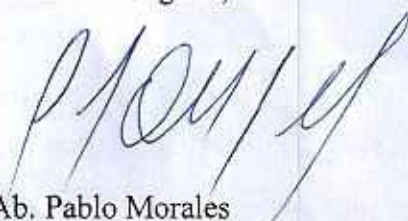
III. Anexos

1. Copia de la Procuración Judicial
2. Copia de cédula y papeleta de votación
3. IRM
4. Ficha Catastral
5. Certificado del Registro de la Propiedad

IV. Comunicaciones

Las comunicaciones y notificaciones que nos correspondan las recibiremos en la Av. Amazonas N39-123 y José Arizaga. Edificio Amazonas Plaza. Oficina 59. También al teléfono 2460987 y al correo electrónico emorales@moralesasociados.com

Como su abogado,



Ab. Pablo Morales

Mat: 11333 C.A.P

¹ Art. 473.- 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.