


Fecha: **06 FEB 2019** Hora: **15:36**

 Nº. HOJAS: **-121h-**  
 Recibido por: 

*Resolución U.S.O.  
 Sucre / 26/02/2019*

**EXPEDIENTE PRO-2018-3488**  
**GDOC: 2019-006219**  
**GDOC. 2018-191368**  
**D.M. QUITO, 05 FEB 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:

#### SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-0376 de 31 de enero de 2019, la Secretaría 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. 230869, conforme lo solicitado por la Abg. Mariela Chariguamán Chávez, Secretaria (E) de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda, dentro del juicio No. 02202-2016-00583, seguido por el señor Roque Mesias Escobar Escobar en contra de la señora Elsa Morayma Escobar Pazmiño,

La Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Guaranda, mediante Oficio No. 02202-2016-00583-OFICIO-01352-2018 de 19 de septiembre de 2018, ingresado en Procuraduría Metropolitana, el 24 de septiembre del presente año, mediante providencia de 11 de septiembre de 2018, dice: *"...oficiese a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Cantones Guaranda y Quito para que emitan la autorización correspondiente para la partición de los bienes que se pretenden partir dentro de la presente causa (...)"*. Lo resaltado me pertenece.

#### INFORME TÉCNICO:

- I. Mediante Oficio AZLD-DJ-07-2019 00000336 de 25 de enero de 2019, el señor Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia, respecto al juicio de Partición No. 02202-2016-00583, manifiesta:

*"El predio 230869, que de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal, con Memorando No. UGT-2019-004 de 14 de enero"*

del 2019, e Informe de Regulación Metropolitana IRM, tendría 384.00m<sup>2</sup>, según escritura y 434,92m<sup>2</sup> de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 300m<sup>2</sup>, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento; el mecanismo técnico y jurídico que se puede utilizar para llegar a la partición del bien, en caso de la existencia de construcciones que cuenten con planos aprobados y permisos que legalicen las mismas, es realizar una propuesta para declararlo en propiedad horizontal (...)

2. Memorando UGT-2019-004 de 14 de enero de 2019, emitido por la Dirección de Gestión de Territorio, indica.

*"El predio 0230869, consta con dos áreas de terreno, una de escritura con 384.00m<sup>2</sup> y un área gráfica de 434.92m<sup>2</sup>. Según las regulaciones que establece el IRM, el lote mínimo para la zonificación D5 (D304-80), es de 300m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 10m.*

*Por lo cual este predio no cumple con las regulaciones establecidas, para ser fraccionado en dos lotes".*

#### BASE LEGAL:

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 la partición, será nula [...]", lo subrayado me pertenece.

2. La Ordenanza Metropolitana 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.*

3. 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 el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 230869, ubicado en la Parroquia Ponceano, con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 384,00 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. 230869 ubicado en la Parroquia Ponceano, 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 Abg. Mariela Chariguamán Chávez, Secretaria (E) de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda, y al señor ROQUE MESIAS ESCOBAR ESCOBAR.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo (129 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	31-01-19	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		e
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		



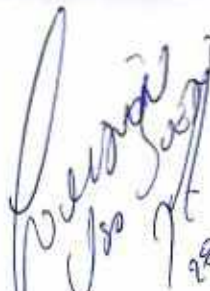
PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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

Fecha: 28 ENE 2019 Hora 14:20

Nº. HOJAS 60h-66h (2 expedientes)

Recibido por: 

  
28/01/2019

Oficio No. AZLD-DJ-07-2019 00000336

Quito D.M.Q. DESPACHADO 25 ENE. 2019

GDOC: 2019-006219 / y 2018-191368 ✓

Señor

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

**Asunto:** Juicio de Partición No. 02202-2016-00583

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-0222 de 16 de enero del 2019, por el cual se nos hace conocer la disposición impartida por el Concejal Sergio Gamica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al cumplimiento de lo que estipula el Art. 473 del COOTAD en el Juicio de Partición No. 02202-2016-00583, dentro de término informo:

El predio 230869, que de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal, con Memorando No. UGT-2019-004 de 14 de enero del 2019, e informe de Regulación Metropolitana IRM, tendría 384,00m<sup>2</sup>, según escritura y 434,92m<sup>2</sup> de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 300m<sup>2</sup>, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento; el mecanismo técnico y jurídico que se puede utilizar para llegar a la partición del bien, en caso de la existencia de construcciones que cuenten con planos aprobados y permisos que legalicen las mismas, es realizar una propuesta para declararlo en propiedad horizontal cumpliendo con los requisitos y procedimiento establecido en la Ordenanza 172, reformada por la 432, la Ordenanza No. 156, reformada por la 433, el Art. 473 del COOTAD. ; y, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, que permitiría partir y adjudicar alcuotas de construcción.

El trámite inicia con la obtención del Certificado de Conformidad de Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Código LMU-20/PH-ORD, en una de las Entidades Colaboradoras; y luego acudir a la Administración Zonal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pertinente, donde se emite el informe legal y la Aprobación de la Propiedad Horizontal solicitada, luego en acatamiento a lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, poner en conocimiento del Concejo Metropolitano para el informe favorable que la normativa prevé.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
LA DELICIA**

Todo el procedimiento enunciado en líneas anteriores es pertinente, siempre y cuando con la partición propuesta se busque dividir o fraccionar el bien inmueble, lo que permitiría partir y adjudicar alicuotas de construcción.

Si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble, (venta, remate, compra, etc.) no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Particular que se informa para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Sr. Humberto Almeida De Sucre

ADMINISTRADOR ZONAL LA DELICIA

Adjunto:



Expediente en dos cuerpos el primero con 60 fojas útiles y el segundo con 66 fojas útiles

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2019-1-22	SJC
Revisado por:	K. Naranjo	DJ	2019 01 23	
Aprobado por:	K. Naranjo	DJ	2019 01 23	

Ejemplar 1: Secretaria de Concejo

Ejemplar 2: Secretaria General AZLD

Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

008

MEMORANDO UGT-2019-004  
DM Quito, 14 de Enero de 2019

**PARA:** Abg. Karla Naranjo.  
**DIRECCION JURIDICA**

**DE:** Arq. Andrea Criollo.  
**DIRECTORA DE GESTION DEL TERRITORIO**

**Asunto:** Informe Técnico. Gdoc 2018-191368

De mi consideración:

En atención al EXPEDIENTE PRO N° 2018-03488, en que solicita emitir un informe de factibilidad de Subdivisión de predio N° 0230869 dentro del juicio N° 2016-00583, y con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD.

Por subdivisión se entiende a la propuesta de iniciativa metropolitana o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme a la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos se observara el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitano IRM, se determina lo siguiente:

- El predio 0230869, consta con dos áreas de terreno, una de escritura con 384.00 m2, y un área grafica de 434.92 m2.
- Según las regulaciones que establece el IRM, el lote mínimo para la zonificación D5 (D304-80), es de 300 m2, y un frente mínimo de 10 m.

Por lo cual este predio no cumple con las regulaciones establecidas, para ser fraccionado en dos lotes. Con lo dicho anteriormente se envía el expediente de la Procuraduría Metropolitana a fin de que se emita en criterio legal correspondiente y se envíe al peticionario.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Arq. Andrea Criollo.  
**DIRECTORA DE GESTION DEL TERRITORIO**

Elaborado por:	Arq. G.Cruz	UGT	2019-01-14	
Revisado por:	Arq. A. Riofrio	JGT		

Anexo: Documentación recibida (64 Fojas), IRM de Consulta  
CC. :



15 ENE 2019  
12:20  
DIRECCIÓN  
JURÍDICA

16/01/19  
Fausto, pto/  
Atador:  
Cruzios

66

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



**IRM - CONSULTA**

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0200804417
Nombre o razón social:	ESCOBAR PAZMINO ELSA MORAYMA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	230869
Geo clave:	170105240279009112
Clave catastral anterior:	12704 01 005 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	358.60 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	<b>358.60 m<sup>2</sup></b>
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	384.00 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	434.92 m <sup>2</sup>
Frete total:	13.56 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 38.40 m <sup>2</sup> [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	PONCEANO
Barrio/Sector:	DELIC 1 PLAZA GY
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Ápica a incremento de pisos:	BRT ECOEFICIENCIA

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



**CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	ALBERTO BASTIDAS	0		N63A

**REGULACIONES**

<b>ZONIFICACIÓN</b>			
Zona: D5 (D304-80)			<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 300 m <sup>2</sup>	<b>PISOS</b>		Frontal: 0 m
Frete mínimo: 10 m	Altura: 16 m		Lateral: 0 m
COS total: 320 %	Número de pisos: 4		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 80 %			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.

**\*PRESENTE INFORME TECNICO DE LA DIRECCION DE AVIACION CIVIL SOBRE ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION**

**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 m<sup>2</sup>, 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.

69



- 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.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2019