

Fecha: 25 FEB 2019 Hora 14:31

Nº. HOJAS .....  
Recibido por: .....

EXPEDIENTE PRO-2019-00408

GDOC: 2019-013748

DM QUITO, 25 FEB. 2019

PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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-2019-0579 de 18 de febrero 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. 547097, conforme lo solicitado por la señora Doris Mejía Menéndez.

La señora Doris Mejía Menéndez, mediante Oficio ingresado en la Administración Zonal Norte, el 30 de enero de 2019, manifiesta que es propósito de la compareciente iniciar el correspondiente juicio de partición, por lo que es indispensable la presentación del informe de factibilidad emitido por el Concejo Metropolitano de Quito, por lo tanto, solicita que previo el trámite administrativo pertinente, de conformidad con el Art 473 del COOTAD, se sirva conferirle el informe de factibilidad, para proceder a la partición del bien inmueble ubicado en la calle Antonio de Ulloa 093-80 y calle Murgeon, parroquia Belisario Quevedo.

### II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. 0119 de 01 de febrero de 2019, el señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, adjunta al presente los Memorandos Nos. 072-DGT-GU-2019 de 04 de febrero de 2019, y DJ-AZEE-2019-051 de 06 de febrero de 2019.

El Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte, mediante Memorando No. 072-DGT-GU-2019 de 04 de febrero de 2019, informa:

*"Verificado en el Sistema Informático esta propiedad se encuentra registrado a nombre de NARVAEZ GOMEZ ANGEL IVAN WLADIMIR, predio No. 547097, clave catastral 10803-16-015, este predio se encuentra catastrado en una propiedad."*

*Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es A35 (A404-50), lote mínimo 400,00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 12,00m. Área de terreno según escrituras 148,92 y frente 23,19 m.*

*Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 547097, en razón de que PARA FRACCIONAR el lote mínimo es de 400,00 m<sup>2</sup>; por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.”*

La abogada Martha Suarez Romero, Directora Jurídica de la Zona Norte, mediante Memorando DJ-AZEE-2019-051 de 06 de febrero de 2019, emite informe legal no favorable para la partición del predio, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

### **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”.*

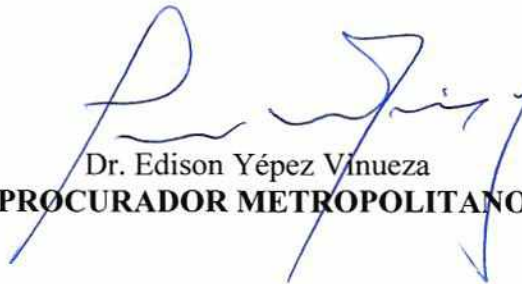
**IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del requerimiento se refiere al predio No. 547097, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, con Zonificación A35 (A404-50). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 148,92 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. 547097, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, 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 señora Doris Mejía Menéndez

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto Expediente. *(10 Fojas)*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	19-02-2019	<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. 0119  
D.M. 11 FEB. 2019

Fecha: 13 FEB 2019 Hora 11:34

Nº. HOJAS - SUSTE +

Recibido por: Comisión de Uso  
de Suelo  
13/02/2019 f.Señor Abogado  
Diego Cevallos Salgado.  
SECRETARIO GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 547097.


De mi consideración

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2019-013748, el 29 de enero de 2019, suscrito por la Sra. Doris Ruby Mejía Menéndez, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD respecto de la partición del predio No. 547097, manifiesto:


El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 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."*

Por ser de su competencia, adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: 1) No. 072-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio - AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-051, de 06 de febrero del 2019, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,



Boris Mata Reyes

ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITORevisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 

Cc: Sra. Doris Ruby Mejía Menéndez

Ticket No. 2019-013748

**MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-051**

**PARA:** Boris Mata Reyes.  
**ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO**

**DE:** Ab. Martha Suárez Romero. Mg.  
**DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE.**

**ASUNTO:** INFORME LEGAL – FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN PREDIO No. 547097.

**FECHA:** 06 de febrero de 2019.

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2019-013748, el 29 de enero de 2019, suscrito por la Sra. Doris Ruby Mejía Menéndez, a través del cual solicita se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD, respecto de la factibilidad de partición del predio No. 547097, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Memorando No. 072-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala que el predio No. 547097, no es susceptible de subdivisión, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 148.92 m2, y por lo tanto inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

**BASE LEGAL:**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, en su artículo 473, dice: *“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”*. (Las negrillas me corresponden).
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: *“(…) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo”*.
3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A35 (A404-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 400m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 12m.

**CRITERIO JURÍDICO:**

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 072-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 547097, según escrituras es de 148.92 m<sup>2</sup>, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A35 (A404-50), se establece como Lote Mínimo un total de 400m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 12m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

Atentamente,

  
**Ab. Martha Suárez Romero. Mg.**

**DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO**

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 

Ticket No. 2018-013748.

**MEMORANDO**

MEMORANDO No. 072 -DGT-GU-2019  
DM Quito, 04 de febrero del 2019

**PARA:** Abg. Martha Suarez Romero  
**DIRECTORA JURIDICO ADMINISTRACION AZEE.**

**DE:** Ing. Galo Erazo Vásquez.  
**DIRECTOR DEGESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.**

**ASUNTO:** Factibilidad de Fraccionamiento del predio 547097.

**Ref.** GDOC #: 2019-013748

En referencia a la solicitud ingresada en esta Administración Municipal con Ticket # 2019-013748, mediante el cual solicita se informe si el inmueble ubicado en calle Antonio de Ulloa y Murgeon, Parroquia Belisario Quevedo, registrado en el Sistema Informático con el predio No. 547097, clave catastral 10803-16-015, sea objeto de Fraccionamiento, le manifiesto:

Verificado en el Sistema Informático esta propiedad se encuentra registrado a nombre de **NARVAEZ GOMEZ ANGEL IVAN WLADIMIR**, predio No. 547097, clave catastral 10803-16-015, este predio se encuentra catastrado en una propiedad.

Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es A35 (A404-50), lote mínimo 400,00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 12,00 m. Área de terreno según escrituras 148,92 m<sup>2</sup> y frente 23,19 m.

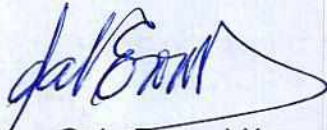
Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 547097, en razón de que **PARA FRACCIONAR** el lote mínimo de 400,00 m<sup>2</sup>; por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

05 FEB 2019

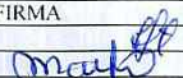
CWS  
06-02-2019  
-5-

Con los antecedentes expuestos remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda.

Atentamente,



Ing. Gato Erazo Vásquez.  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO.**  
ADJ. 4 fojas útiles.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA
ELABORÓ:	Arq. Jorge Lala T./ TECNICO GESTION URBANA	04/02/2019	
REVISÓ	Arq. Maria Fernanda Duque RESPONSABLE DE LA UNIDAD (E)	04/02/2019	



**DR. MSC. LUIS A. CASTILLO VELASCO**

**ABOGADO**

ESTUDIO: Pasaje Farget No. 184 Edif. ROSERO OFC. 503 5TO. PISO

TELF.2571116

e-mail: l.castillo@andinanet.net

CAS. JUD. 1467

**SEÑOR  
ADMINISTRADOR DE LA ZONA NORTE DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

En su Despacho

Señor Administrador:

YO, **DORIS RUBY MEJÍA MENENDEZ**, ante Usted respetuosamente comparezco manifiesto y solicito:

**ANTECEDENTES.-**

1.- La compareciente conjuntamente con el señor Ángel Iván Wladimir Narváez Gómez, somos propietarios de un bien inmueble ubicado en la calle Antonio de Ulloa O93 – 80 y calle Murgeón, sector Mariana de Jesús, parroquia BELISARIO QUEVEDO, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha;

2.- Al indicado inmueble corresponde el **NÚMERO DE PREDIO 547097, geo clave: 170104010060010113, clave catastral anterior: 10803 16 015;** y,

3.- Es propósito de la compareciente iniciar el correspondiente juicio de PARTICIÓN del bien inmueble antes señalado, asunto para el que es indispensable la presentación del informe de factibilidad emitido por el Concejo Metropolitano de Quito

**PETICIÓN.-**

Con los antecedentes expuestos, acudo a usted y solicito que previo el trámite administrativo pertinente, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se sirva conferirme el informe de FACTIBILIDAD para procederse a la partición del bien inmueble ubicado en la calle Antonio de Ulloa O93 – 80 y calle Murgeón, sector Mariana de Jesús, parroquia BELISARIO QUEVEDO, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha; **NÚMERO DE PREDIO**

30 ENE 2019

luc 10/1/27


**547097, geo clave: 170104010060010113, clave catastral anterior: 10803 16 015.-**

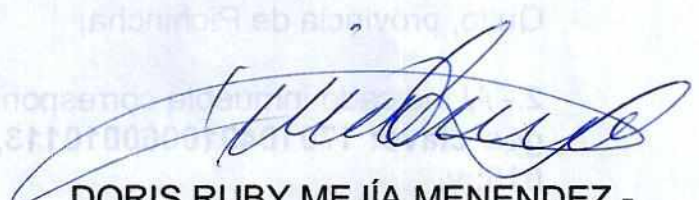
Sírvase proveer conforme lo solicitado.-

**NOTIFICACIONES.-**

Señalo domicilio para recibir las notificaciones que me correspondan en el casillero judicial No. 1467 y/o correo electrónico l.castillo@andinanet.net, o en el estudio jurídico ubicado en el Edificio Rosero, oficina No. 503, Pasaje Farget N12-76 y Antonio Ante, de esta ciudad de Quito.- TELÉFONO 2571116.-

Firmo con el patrocinio del Doctor Msc. Luis Alfonso Castillo Velasco, profesional a la que autorizo que suscriba los escritos que fueren necesarios.-

  
*Dr. Msc. Luis Alfonso Castillo Velasco*  
**ABOGADO**  
MAT. 2593 C.A.P.  
MAT. 17-1985-6 F.A.

  
**DORIS RUBY MEJÍA MENENDEZ.-**

**SISTEMA METROPOLITANO DE CATASTRO**

ICUS

IRM

REGULARIZACIÓN ÁREAS

INCREMENTO PISOS

INICIO

INICIAR SESIÓN

**CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD PARA REGULARIZACIÓN**

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C: 1704702081  
Nombre o razón social: **NARVAEZ GOMEZ ANGEL IVAN WLADIMIR**

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: **547097**  
Geo clave: 170104010060010113  
Clave catastral anterior: 10803 16 015 000 000 000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción: 2000  
En derechos y acciones: NO  
Destino económico: HABITACIONAL

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: 672.58 m<sup>2</sup>  
Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
Área bruta total de construcción: **672.58 m<sup>2</sup>**  
Área adicionales constructivos: 0.00 m<sup>2</sup>

**AVALÚO CATASTRAL**

Avalúo del terreno: \$ 51,824.16  
Avalúo de construcciones cubiertas: \$ 357,780.08  
Avalúo de construcciones abiertas: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales constructivos: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 409,604.24

**AVALÚO DECLARADO**

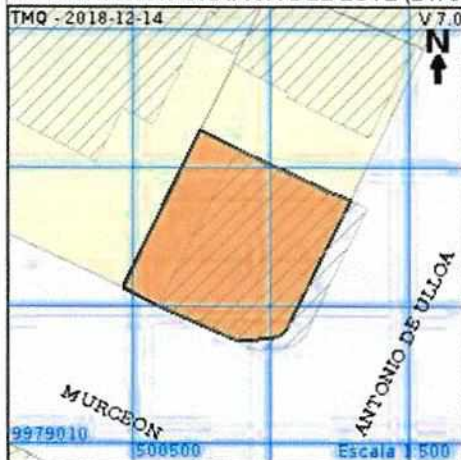
Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

**DATOS DEL LOTE**

Clasificación del suelo: [SU] Suelo Urbano  
Área según escritura: 148.92 m<sup>2</sup>  
Área de levantamiento: 0.00 m<sup>2</sup>  
Área gráfica: 148.46 m<sup>2</sup>  
Frente total: 23.19 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 14.89 m<sup>2</sup> [SU]  
Área Excedente (+): 0.00 m<sup>2</sup>  
Área Diferencia (-): -0.46 m<sup>2</sup>

No. de lote:  
Dirección: Oe3B ANTONIO DE ULLOA - 093-80  
Zona Metropolitana: NORTE  
Parroquia: BELISARIO QUEVEDO  
Barrio/Sector: MARIANA DE JESUS

**IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (247847)**



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



Cédula catastral informativa Nueva consulta

La cédula catastral debe ser obtenido en: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) o en la DMC