PROCURADURIA
METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 21 MAR 2019 HORA: 15:18
Nº HOJAS: 24KE
Recibido por:

EXPEDIENTE PRO. No. 2019-00409
GDOC: 2019-012375
DM QUITO

21 MAR. 2019

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. PETICIÓN:

Con Oficio No. SGC-2019-0580 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, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 41591, conforme lo solicitado por la Sra. Yolanda Cisneros Tello.

II. ANTECEDENTE:

La Señora Yolanda Margarita Cisneros Tello, mediante oficio S/N de 24 de enero de 2019, solicita al Ing. Boris Mata, Administrador de la Zona Norte "Eugenio Espejo", el certificado del inmueble con el predio No. 41591, ubicado en la parroquia Jipijapa, en la que indique si es o no materia de fraccionamiento, a fin de iniciar el juicio de partición judicial.

III. INFORMES TÉCNICOS:

1. El Administrador de la Zonal Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0121 de 11 de febrero de 2019, remite los informes técnico No. 073-DGT-GU-2019 de 4 de febrero de 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y el informe legal No. DJ-AZEE-2019-050 de 6 de febrero de 2019, suscrito por la Ab. Martha Suarez Romero, Directora de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Mediante memorando No. DJ-AZEE-201-050 de 6 de febrero de 2019, la Ab. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zona Norte, remite al Administrador Zona Norte, el informe legal respectivo en relación al informe de factibilidad de partición del predio No. 41591, en el que concluye lo siguiente: *"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. 073-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 41591, según escrituras es de 311.00 m2, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B2 (B304-50), se establece como Lote Mínimo un total de 300m2, con un Frente Mínimo de 10 m, razón por lo 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".*

3. Con memorando No. 073-DGT-GU-2019 de 4 de febrero de 2019 suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio AZEE, remite a la Dirección Jurídica de la Administración Zona Norte, el informe técnico que en su parte pertinente manifiesta:

   "Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es B2 (B304-50),lote mínimo 300,00 m2, frente mínimo de 10,00 m. Área de terreno según escrituras 311,00 m2 y frente 11,60 m.

   Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe ***Técnico Desfavorable*** *para la factibilidad de partición del predio No.41591, en razón de que PARA FRACCIONAR el lote mínimo de 300.00 m2; por lo tanto* ***NO es Susceptible de Subdivisión****".*

IV. 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 partición, será nula****... "* (Las negritas son de mi autoría)

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. 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****".*

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".

V. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 41591, ubicado en la calle Fernandina, parroquia Jipijapa, con Zonificación B2 (B304-50). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, 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 311.00m2 y un frente mínimo de 11.60 m.

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. 41591, ubicado en la calle Fernandina, parroquia Jipijapa, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la

10

normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, 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 Yolanda Cisneros Tello.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	19-03-2019	
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

409-19

QUITO ALCALDÍA

QUITO SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO URGENTE

Oficio No. SGC-2019- 0580

Quito D. M., 18 FEB 2019

TICKET GDOC: 2019-012375

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto a la partición del predio No. 41591.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 28 de la 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, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 41591, conforme lo solicitado por la Sra. Yolanda Cisneros Tello.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 8 hojas útiles.

QUITO ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
18 FEB 2019
HORA
RECIBIDO POR

Atentamente,

Abg. Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Adjunto:
- Expediente No. 2019-012375 (8 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-02-15	
Revisado por:	M. Caleño	PGC (S)	2019-02-15	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

QUITO ALCALDÍA

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha: 13 FEB 2019 Hora 11:30
Nº. HOJAS -ocho-
Recibido por:

2019-012375
Comisión de Uso de Suelo
13/02/2019

OFICIO No. 0121
D.M. 11 FEB. 2019

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. 41591.

De mi consideración

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2019-012375, el 25 de enero de 2019, suscrito por la Sra. Yolanda Cisneros Tello, 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. 41591, 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 sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 073-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-2019-050, 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 QUITO
Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg.
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño
Cc: Sra. Yolanda Cisneros Tello
Ticket No. 2019-012375

11 FEB 2019

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-050

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. 41591.

FECHA: 06 de febrero de 2018.

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2019-012375, el 25 de enero de 2019, suscrito por la Sra. Yolanda Cisneros Tello, 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. 41591, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

1.- Memorando No. 073-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. 41591, no es susceptible de subdivisión, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 311.00m2, 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. B2 (B304-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 300m^2, con un Frente Mínimo de 10m.

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. 073-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 41591, según escrituras es de 311.00 m^2, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B2 (B304-50), se establece como Lote Mínimo un total de 300m^2, con un Frente Mínimo de 10m, 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. 2019-012375.

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

MEMORANDO

MEMORANDO No. 073 -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 41591.

Ref. GDOC #: 2019-012375

En referencia a la solicitud ingresada en esta Administración Municipal con Ticket # 2019-012375, mediante el cual solicita se informe si el inmueble ubicado en calle Fernandina, Parroquia Jipijapa, registrado en el Sistema Informático con el predio No. 41591, clave catastral 11506-04-015, sea objeto de Fraccionamiento, le manifiesto:

Verificado en el Sistema Informático esta propiedad se encuentra registrado a nombre de HERRERA ESCALANTE MARCO TULIO ERNESTO, predio No. 41591, clave catastral 11506-04-015, este predio se encuentra catastrado en derechos y acciones.

Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es B2 (B304-50), lote mínimo 300,00 m2, frente mínimo de 10,00 m. Área de terreno según escrituras 311.00 m2 y frente 11.60 m.

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 41591, en razón de que PARA FRACCIONAR el lote mínimo de 300.00 m2; por lo tanto ***NO es Susceptible de Subdivisión***.

05 FEB 2019

06-02-2019

6

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

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

Atentamente,

Ing. Galo Erazo Vásquez.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO.
ADJ. 5 fojas útiles.

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

Quito 24 de enero de 2019

INGENIERO BORIS MATA.

ADMINISTRACION ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO.

Presente.

Yo YOLANDA MARGARITA CISNEROS TELLO con número de cedula 170830793-7 solicito muy comedidamente un certificado del inmueble con el número de predio 41591 ubicado en la Parroquia Jipijapa en la que indique si es o no materia de fraccionamiento.

Para la cual pido el certificado preliminar de línea de fábrica.

Para iniciar el juicio de partición judicial.

Atentamente.

Yolanda Cisneros Tello.

C.I. 170830793-7

Telefono : 0998469483

Correo: ycisneros123@hotmail.com

Quito, 25 de enero del 2019.

Sr. Ing.
Boris Mata Reyes
Administrador de la Zona Norte.
Presente.-

Yo, Karol Lizbeth Duchimaza Cisneros con cc 171504965-4, **AUTORIZO** la sra. Yolanda Margarita Cisneros Tello con cc 170830793-7, para solicitar una certificación, en la que se especifique si el predio # 41591, es o no materia de fraccionamiento, documento que lo necesito para trámites judiciales.

Por la atención que digne dar al presente anticipo mis agradecimientos.

Atentamente.

Karol Lizbeth Duchimaza Cisneros

171504965-4

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

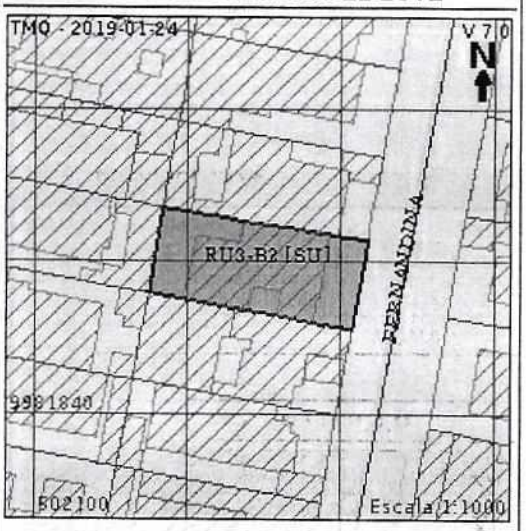
QUITO ALCALDÍA

IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1700936485
Nombre o razón social:	HERRERA ESCALANTE MARCO TULIO ERNESTO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	41591
Geo clave:	170104140146015111
Clave catastral anterior:	11506 04 015 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	276.36 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	**276.36 m2**
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	311.00 m2
Área gráfica:	309.18 m2
Frente total:	11.60 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 31.10 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	JIPIJAPA
Barrio/Sector:	JIPIJAPA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	METRO_HIPERCENTRO ECOEFICIENCIA

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	FERNANDINA	12	5 m linea de cerramiento	E7

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: B2 (B304-50)

Lote mínimo: 300 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 200 %

COS en planta baja: 50 %

PISOS

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (B) Pareada

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

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.

PREDIO EN DERECHOS Y ACCIONES.

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.