



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO. No. 2019-00882

GDOC: 2019-021939

DM QUITO,

22 ABR. 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 encargado, 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-2019-1049 de 28 de marzo 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 de los predios de propiedad del señor Genaro Eguiguren Valdivieso y Otros, conforme lo solicitado por la abogada Johanna Ponce, en relación al juicio No. 17203-2018-09709.

La Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia del 15 de enero de 2019, dispuso que "b) Previa atender lo solicitado, se dispone que se dé cumplimiento a lo prescrito en el "Art. 473.-..., del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD)..."

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. 0233 de 12 de marzo de 2019, el señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, adjunta al presente los Memorandos No. 121-DGT-GU-2019 de 21 de febrero de 2019, suscrito por el Director de Gestión del Territorio; y, No. DJ-AZEE-2019-090 de 01 de marzo de 2019, suscrito por la Directora Jurídica de la Administración Zonal Norte.

El Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando No. 121-DGT-GU-2019 de 21 de febrero de 2019, en su análisis manifiesta que "Pese a que no se especifica el o los números de los predios de los cuales se requiere el informe técnico de factibilidad de partición, revisada la documentación adjunta se encontró 30 cédulas catastrales correspondientes a los números de predios: 3665677, 3665678, 3665679, 3665680, 3665681, 3665682, 3665683, 3665684, 3665685, 3665686, 3665687, 3665688, 3665689, 3665690, 3665691, 3665692."

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Página 1 de 4

FECHA: 23 ABR 2019 HORA:

Nº HOJA: SESENTA Y CINCO

Recibido por: [Firma]

3665693, 3665694, 3665695, 3665696, 3665697, 3665698, 3665699, 3665700, 3665702, 3665703, 3665706, 3665707, 3665709, 3665713, 3665717, 3665719.

Verificado en el Sistema Informático los predios adjuntos con clave catastral 11710-08-005, se encuentran registrados a nombre del señor Genaro Eguiguren Valdivieso y otros, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "RIO PINDO".

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A10 (A604-50), lote mínimo 600,00 m2, frente mínimo de 15 m.

CONCLUSIÓN: *Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición de los predios del señor Genaro Eguiguren Valdivieso y otros, en razón de que forman parte de una Propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados y por lo tanto NO son Susceptibles de Subdivisión."*

Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-090 de 01 de marzo de 2019, la abogada Martha Suarez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", en su parte pertinente manifiesta "[...] la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención, en virtud de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, se encuentran debidamente individualizados y no son susceptibles de subdivisión."

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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 los inmuebles en litigio corresponden a los predios Nos. 3665677, 3665678, 3665679, 3665680, 3665681, 3665682, 3665683, 3665684, 3665685, 3665686, 3665687, 3665688, 3665689, 3665690, 3665691, 3665692, 3665693, 3665694, 3665695, 3665696, 3665697, 3665698, 3665699, 3665700, 3665702, 3665703, 3665706, 3665707, 3665709, 3665713, 3665717 y 3665719, ubicados en la parroquia Jipijapa del Distrito Metropolitano de Quito. De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”, se establece que los predios antes mencionados forman parte del proyecto declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, Edificio “RIO PINDO”, por lo tanto, no son susceptibles de subdivisión.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios antes referidos, ubicados en la parroquia Jipijapa, por cuanto son alcuotas que forman parte del proyecto declarado en Propiedad Horizontal, denominado Edificio “RIO PINDO”, no factibles de subdivisión, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, no obstante, aquello no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito; y, al señor Genaro Eguiguren Valdivieso (Abogada Johanna Ponce).

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Página 3 de 4

Adjunto Expediente. (73 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	29-03-2019	€
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. **0233**
D.M. **12 MAR 2019**

Señor Abogado
Renato Delgado Merchán.
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (s)
Presente.-

Manoza
Suarez
20/03/2019

2019-021939

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2018-09709.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-569, de 15 de febrero del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición de los predios Nos. 3665677, 3665678, 3665679, 3665680, 3665681, 3665682, 3665683, 3665685, 3665686, 3665687, 3665688, 3665689, 3665690, 3665691, 3665692, 3665693, 3665694, 3665695, 3665697, 3665698, 3665699, 3665700, 3665702, 3665703, 3665706, 3665707, 3665709, 3665713, 3665717, 3665719, dentro del juicio voluntario No. 17203-2018-0970, 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 la emisión del informe señalado, adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 121-DGT-GU-2019, de 21 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-090, de 01 de marzo 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. *MS*
Elaborado por: María Cristina Proaño. *CP*
Ticket No. 2019-021939
Adjunto 70 fojas útiles

ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: **20 MAR 2019** HORA: **11:12**
Nº HOJA: *70 hojas*
Recibido por: *Proaño*

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-090

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17203-2018-09709.

FECHA: 01 de marzo de 2019.

En atención al Oficio No. SGC-2019-0569, de 15 de febrero del 2019, suscrito por el Ab. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (s), a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición de los predios del señor Genaro Eguiguren Valdivieso y otros, en relación al juicio No. 17203-2018-09709, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

1.- Escrito ingresado por la Ab. Johanna Ponce Alburqueque, patrocinadora del Sr. Genaro Eguiguren Valdivieso y Otros, mediante Ticket No. 2019-021939, de 13 de febrero del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2018-09709.

2.- Memorando No. 121-DGT-GU-2019, de 21 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que los predios Nos. 3665677, 3665678, 3665679, 3665680, 3665681, 3665682, 3665683, 3665685, 3665686, 3665687, 3665688, 3665689, 3665690, 3665691, 3665692, 3665693, 3665694, 3665695, 3665697, 3665698, 3665699, 3665700, 3665702, 3665703, 3665706, 3665707, 3665709, 3665713, 3665717, 3665719, no son susceptibles de subdivisión, en razón de que los mismos forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo que se encuentran debidamente individualizados.

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"*.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**

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. A10 (A604-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.


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. 121-DGT-GU-2019, de 21 de febrero del 2019, determina que los predios Nos. 3665677, 3665678, 3665679, 3665680, 3665681, 3665682, 3665683, 3665685, 3665686, 3665687, 3665688, 3665689, 3665690, 3665691, 3665692, 3665693, 3665694, 3665695, 3665697, 3665698, 3665699, 3665700, 3665702, 3665703, 3665706, 3665707, 3665709, 3665713, 3665717, 3665719 forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentran debidamente individualizados, y no son susceptibles de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención, en virtud de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, se encuentran debidamente individualizados y no son susceptibles de subdivisión.

Atentamente,


Ab. Martha Suárez Romero. Mg.

DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 
Ticket No. 2018-021939

MEMORANDO

MEMORANDO No. 121 -DGT-GU-2019
DM Quito, 21 de febrero del 2019

PARA: Abg. Martha Suárez Romero
DIRECTORA JURÍDICA ADMINISTRACIÓN AZEE.

DE: Ing. Galo Erazo Vásquez.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.

ASUNTO: Solicitud Informe Técnico a la Factibilidad de partición de los predios de propiedad del Sr. Genaro Eguiguren Valdivieso y otros.

REF. TICKET #: 2019-021939

En atención al Oficio N° SGC-2019-0569 ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-021939, por parte del Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S), mediante el cual solicita que: *"...en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de los predios de propiedad del señor Genaro Eguiguren Valdivieso y otros, conforme lo solicitado por la Abg. Johanna Ponce Alburqueque, en relación al juicio No. 17203-2018-09709"*, le manifiesto:

ANÁLISIS:

Pese a que no se especifica el o los números de los predios de los cuales se requiere el informe técnico de factibilidad de partición, revisada la documentación adjunta se encontró 30 cédulas catastrales correspondientes a los números de predios: 3665677, 3665678, 3665679, 3665680, 3665681, 3665682, 3665683, 3665685, 3665686, 3665687, 3665688, 3665689, 3665690, 3665691, 3665692, 3665693, 3665694, 3665695, 3665697, 3665698, 3665699, 3665700, 3665702, 3665703, 3665706, 3665707, 3665709, 3665713, 3665717, 3665719.

Verificado en el Sistema Informático los predios adjuntos con clave catastral 11710-08-005, se encuentran registrados a nombre del Sr. Genaro Eguiguren Valdivieso y otros, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "RIO PINDO".

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A10 (A604-50), lote mínimo 600,00 m², frente mínimo de 15m.

21 FEB 2019
69

REGULACIONES	
ZONIFICACIÓN	
Zona: A10 (A604-60)	PISOS Altura: 16 m Número de pisos: 4
Lote mínimo: 600 m ²	
Frente mínimo: 15 m	
COS total: 200 %	
COS en planta baja: 50 %	
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	

RETIROS	
Frontal: 5 m	
Lateral: 3 m	
Posterior: 3 m	
Entre bloques: 6 m	
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Factibilidad de servicios básicos: SI	

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición de los predios de propiedad del señor Genaro Eguiguren Valdivieso y otros, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentran debidamente individualizados y por lo tanto **NO son Susceptibles de Subdivisión.**

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

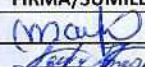

Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez.

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Adjunto: Documentación ingresada (68 hojas útiles)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	21-02-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	21-02-2019	



Comisión de Uso
de Suelo
12/02/2019

Quito, 12 de febrero del 2019.

Señor:

Sergio Garnica

PRESEDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

Presente.-

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 12 FEB 2019 Hora 12:30

Nº. HOJAS -66h-

Recibido por:

De mi especial consideración:

Dra. Johanna Mariuxi Ponce Alburqueque, en mi calidad de Abogada Patrocinadora del señor GENARO EGUIGUREN VALDIVIESO y Otros, dentro del Juicio de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal, asignado con el No. 17203-2018-09709, que se tramita en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichicha, mediante auto con fecha 15 de enero del 2019, se dispuso se cite al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito con su respectivo Procurador Síndico a fin de que remitan el informe señalado en el Art. 473 de COOTAD.

Por lo expuesto solicito se sirva disponer a quien corresponda se emita el informe señalado en el Art. 473 del COOTAD dando cumplimiento a la orden judicial, para tal efecto adjunto en 65 Fojas con un auto suscrito por la Dra. Patricia Mercedes Segarra Faggioni, Jueza de la Unidad Judicial, Certificado de Gravámenes, Cedula Catastral y Escritura.

Por la atención que se digne dar a la presente anticipo mis sinceros agradecimientos.

Atentamente,

Johanna Ponce Alburqueque

ABOGADA 17-2008-758

Teléfono: 0995285614-026001191

Correo: johanna.ponce@gmail.com

- Av. República del Salvador N35-182 y Suecia, Edificio Almirante Colón, Piso 8
- Telf.: 593 2 2460 119 / 593 2 2260 971
- Quito - Ecuador