

# ESTUDIO JURÍDICO

**Dr. Mauro Alvarez M.**  
**ABOGADO**

*Com Uso heho  
modo exterm mudo  
AM 12/08/19*

*2019-078596.  
- 10 -*

**SEÑOR CONCEJAL RENE BEDON, PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO:**

Dr. Mauro Ramiro Alvarez Mantilla, C.C. 170493043-5, abogado en libre ejercicio profesional, en el trámite No. 1765-19, respetuosamente solicito:

Como consta en el original de la demanda que adjunto, los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome, presentarán una acción judicial de partición del inmueble ubicado en la Avenida 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, signado en el catastro municipal con **Número de Predio: 190690**, en contra de la otra copropietaria Enma del Rocío Jácome Jácome, con el objeto de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.

Lamentablemente esa demanda no será admitida por el Juez de la causa si **"...no se adjunta el certificado de factibilidad requerido para proceder con el trámite de la partición..."**, tal cual se han pronunciado en forma uniforme todos los jueces que han conocido en su oportunidad esta clase juicios.

Por lo expuesto, solicito a usted se digne disponer que se me conceda dicho certificado a fin de presentar la referida demanda, pero con el cumplimiento del requisito en referencia.

De ser necesario, notificaciones recibiré en el casillero judicial No. 3441 y/o en el correo electrónico [dralvarezm2011@hotmail.com](mailto:dralvarezm2011@hotmail.com).

Por mis propios derechos,

Dr. Mauro Alvarez M.  
Mat. 5898 C.A.Q.

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: **12 AGO 2019** HORA: **13:13**

Nº FOLIOS: **4.000**

Recibido por: **IVONNE**

*9446  
13-08-2019*

*4*

# ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Alvarez M.

ABOGADO

- 10 -

- 2019-078596.

1. SEÑOR (A) JUEZ (A) DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA:

2. INFORMACION DE LOS ACTORES: Mónica Patricia Jácome Jácome, por sus propios derechos, C.C. 170461731-3, de estado civil divorciada, de 56 años de edad, empleada particular, domiciliada en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, dirección electrónica [monicapatriciajacomelj@gmail.com](mailto:monicapatriciajacomelj@gmail.com), y casilla judicial y correo electrónico de mi abogado [dralvarezm2011@hotmail.com](mailto:dralvarezm2011@hotmail.com); Marco Antonio Jácome Jácome, C.C. 170673552-7, soltero, de 54 años de edad, empleado privado, domiciliado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, sin correo electrónico y casilla judicial 3441 y correo electrónico de mi abogado [dralvarezm2011@hotmail.com](mailto:dralvarezm2011@hotmail.com); y, Gustavo Enrique Jácome Jácome, C.C. 170718820-5, casado, de 52 años, comerciante, domiciliado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, dirección electrónica [jaquigusjona@hotmail.com](mailto:jaquigusjona@hotmail.com), y casilla judicial 3441 y correo electrónico de mi abogado [dralvarezm2011@hotmail.com](mailto:dralvarezm2011@hotmail.com), comparecemos con la siguiente solicitud de Partición de un Bien Indiviso entre Copropietarios en Trámite Voluntario:

3. RUC DEL DEMANDADO: No es necesario en la presente causa.

4. INFORMACION DEL DEMANDADO: Los nombres completos de la demandada son: Enma del Rocío Jácome Jácome y la designación del lugar en que debe citársele en forma personal, y si no se le encuentra personalmente, por boletas, como lo señalan los artículos 54 y 55 del COGEP, es en su domicilio ubicado en la calle Inglaterra N31-173 y Av. Mariana de Jesús, Penthouse, junto a los talleres de METROCAR, **parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha**, según el croquis que adjuntamos. Su correo electrónico es el siguiente: [rociochevalierjacomelj@gmail.com](mailto:rociochevalierjacomelj@gmail.com)

De conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, solicitamos se digne disponer que se cite adicionalmente con la presente demanda al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en las personas de su Alcalde, Jorge Yunda Machado, y su Procurador Síndico Metropolitano, Dunker Morales, en sus oficinas ubicadas en las calles Venezuela y Chile de esta ciudad de Quito.

5. ANTECEDENTES DE HECHO:

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONSEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 12 AGO 2019 HORA: 13:11

Nº FOLIO: 3-ORG

Recibido por: [Firma]

3

5.1. Los comparecientes, hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome somos propietarios del 75,00 ( setenta y cinco por ciento) de los derechos y acciones, cada uno, y la demandada, también nuestra hermana, Enma del Rocío Jácome Jácome, es propietaria del 25 % (veinticinco por ciento) restante, sobre el inmueble, compuesto de terreno y edificación, objeto de la presente causa, ubicado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, situado dentro de los siguientes linderos: Norte, lote número cinco mil ochocientos tres, propiedad de Olivio Godoy; Sur, lote número mil ochocientos cinco, propiedad de Luis Guerra; Este, terrenos municipales y del señor Germán Andrade; y, Oeste, Avenida Diez de Agosto, dando una superficie de seiscientos diez metros cuadrados.

5.2. La adquisición de dominio o propiedad fue realizada por los comparecientes y la demandada, representados por nuestra madre señora Luz Enriqueta Jácome Jácome, mediante escritura pública de compraventa suscrita el treinta de julio de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de agosto del mismo año.

5.3. No existe ningún convenio o acuerdo de indivisión entre los cuatro copropietarios de ese inmueble, esto es entre los comparecientes y la demandada.

5.4. Los comparecientes hemos resuelto terminar ese cuasicontrato de comunidad y vender ese inmueble para repartirnos en partes iguales entre los cuatro copropietarios el producto de la venta, no obstante la demandada, Enma del Rocío Jácome Jácome, se niega ha hacerlo sin justificación alguna.

## 6. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La presente solicitud de Partición **entre copropietarios** la fundamentamos en los artículos 1338 y siguientes del Código Civil, en concordancia con el artículo 2213 del Código Civil, que dispone que "La división de las cosas comunes y las obligaciones que de ella resulten, se sujetarán a las mismas reglas que la partición de la herencia".

En especial, debido a que de acuerdo al Informe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el predio objeto de la presente causa no es susceptible de partición o fraccionamiento, fundamentamos nuestra solicitud en el numeral 1 del Art. 1353, ibidem, que en estos casos dispone el remate del inmueble mediante licitación "...y el precio se divide entre todos los coasignatarios (copropietarios en el presente caso) a prorrata".

**7. ANUNCIAMOS COMO MEDIOS DE PRUEBA PARA PROBAR LOS HECHOS,** los siguientes:

# ESTUDIO JURÍDICO

**Dr. Mauro Alvarez M.**

**ABOGADO**

## PRUEBA DOCUMENTAL:

7.1. Adjuntamos en cinco fojas copia certificada de la escritura de compraventa otorgada por los cónyuges Ney Segundo Benigno Armas Venegas y Elsa Donoso de Armas, a favor de los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio, Gustavo Enrique y Enma del Rocío Jácome Jácome, el treinta de julio de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de agosto del mismo año, objeto de la presente demanda.

7.2. Adjuntamos en una foja el certificado de gravámenes otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito, relacionado con el inmueble objeto de la presente causa.

7.3. Adjuntamos el Informe previsto en el artículo 473 del COOTAD otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, respecto de la partición del predio No. 190690, objeto de la presente causa.

7.4. Adjuntamos en una foja el certificado la "Cédula Catastral en Unipropiedad" correspondiente al año 2019, otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la que consta el avalúo actual del mismo.

## PRUEBA PERICIAL:

De conformidad con el Art. 225 del COGEP, debido a que no nos ha sido posible realizar una pericia para determinar el avalúo real y actual de ese inmueble, para que se cumpla con justicia la partición objeto del presente juicio, debido a que la demandada se ha opuesto a realizar dicha diligencia, solicitamos se digne designar un perito a fin de que realice las siguientes actividades periciales:

- a) Que determine si ese inmueble es el señalado en nuestra demanda y en las escrituras de adquisición y certificado del Registrador de la Propiedad que obran de autos;
- b) Que realice el avalúo actual de dicho predio, estableciendo el detalle de las construcciones existentes y el estado actual de las mismas;
- c) Todas las demás actividades periciales que su Autoridad podría ordenar para una mejor resolución de la presente causa.

La solicitud que se designe un perito, se encuentra justificada porque nosotros no podemos ser "juez y parte", ni en la determinación de su avalúo real, para lo cual, además de la imparcialidad necesaria, se requiere, que quien realice esa actividad

sea una persona con conocimientos técnicos y profesionales de los cuales carecemos.

#### **8. SOLICITUD DE ACCESO JUDICIAL A LA PRUEBA:**

No es necesario.

#### **9. PRETENSION CLARA Y PRECISA QUE SE EXIGE:**

Demandamos se digne declarar en sentencia la terminación de la copropiedad del inmueble en referencia y, debido a que no es posible su división o fraccionamiento, se sirva disponer su venta través de una licitación, subasta o remate, a fin que de ese precio obtenido se nos entregue a cada copropietario la asignación que nos corresponda a prorrata del porcentaje de derechos y acciones que cada uno posee en el mismo: Mónica Patricia Jácome Jácome: 25 %; Marco Antonio Jácome Jácome; 25 %; Gustavo Enrique Jácome Jácome; 25 %, y Enma del Rocío Jácome Jácome: 25 %.

#### **10. CUANTIA:**

La cuantía asciende a la suma de tres millones ciento cincuenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro con cuarenta y siete centavos de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD 3.156.434,47), según consta como "avalúo total del bien inmueble" en la Cédula Catastral en Unipropiedad correspondiente al año 2019, elaborada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que obra de autos.

**11. TRAMITE:** El trámite corresponde a un procedimiento voluntario, previsto en los artículos 334.5 y siguientes del COGEP

**12. PROCURADOR COMUN:** De conformidad con lo previsto en el Art. 37 del COGEP, respetuosamente nos permitimos poner en su conocimiento que las comparecientes hemos resuelto constituir como procurador común a la compareciente Mónica Patricia Jácome Jácome, por lo que le solicitamos, señor Juez, se digne designarle en esa calidad, a fin de que se cuente únicamente con ella en la presente causa.

**13.** De conformidad con el numeral 7 del Art. 143 del COGEP, según consta en el punto 7.7 de la presente solicitud, adjuntamos como documento habilitante el Informe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito previsto en el Art. 473 del COOTAD.

Designamos como nuestro abogado al Dr. Mauro Alvarez M., a quien autorizamos que nos represente y suscriba los escritos que nos sean necesarios en esta causa

# ESTUDIO JURÍDICO

**Dr. Mauro Alvarez M.**

**ABOGADO**

Notificaciones recibiremos en la casilla judicial No. 3441 y/o en el correo electrónico: [dralvarezm2011@hotmail.com](mailto:dralvarezm2011@hotmail.com)

Suscribimos con nuestro abogado,



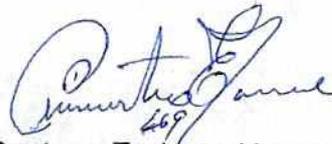
Dr. Mauro Alvarez M.  
Mat. 5898 C.A.Q.



Mónica Patricia Jácome Jácome



Marco Antonio Jácome Jácome



Gustavo Enrique Jácome Jácome

1022

Con uso suelo  
1 registrar, agregar al expediente  
2 Remite copia de informe PMSI Comi (2 copias)  
24/07/19



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Quito, 22 de Julio de 2019  
Exp. No. 2019-01765  
Gdoc: 2019-078596

- 20 -

Señor abogado  
Carlos Alomoto Rosales  
Secretario General  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho. -

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN  
FECHA: 23 JUL 2019 HORA: 14:10  
Nº HOJA: 7 copias - 2-0-01  
Recibido por: J. V. ...

Ref. Partición del predio No. 190690

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A 004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**1. Petición**

1. Mediante Oficio No. SGC-2019-0551 de 17 de julio de 2017, el Abg. Carlos Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 190690, conforme lo requerido por el Dr. Mauro Alvarez.

**2. Antecedente**

2. Mediante Oficio S/N y sin fecha, dirigido al Administrador de la Zona Norte, el Dr. Mauro Álvarez Mantilla, abogado de los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome, previo a la presentación de la demanda de partición, solicitó el certificado de factibilidad del predio No. 190690, con el fin de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.

**3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo**

3. Mediante Oficio No. 0743 de 03 de julio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió los Memorandos: (i) No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de

Suelo  
informar por correo presi comi  
agregar cas

23-07-2019  
10h58

- 14 -  
(9)



Gestión del Territorio – AZEE (E); y, (ii) No. DJ-AZEE-2019-239 de 28 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo (e).

4. Con Memorando No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo (e), manifestó lo siguiente:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre el predio que solicita emitirse informe técnico, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 190690, con clave catastral 11305-19-006, se encuentra registrado en Unipropiedad a nombre de la Sra. **JÁCOME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO**, con área de escritura de 600.00 m2 y área gráfica 589,69 m2.

Según IRM-CONSULTA, la regulación que rige para este predio de acuerdo a la zonificación asignada es D8 (D610-70), 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 del predio de propiedad de la Sra. **JÁCOME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO**, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto, **NO es susceptible de Partición.**”

5. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-239 de 28 de junio de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo (e), en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] con fundamento en la normativa legal citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio del 2019, determina que el predio No. 190690, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención”.

#### **4. Fundamentos jurídicos**

6. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran 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.

7. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, numeral 1), establece como finalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

8. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5), establece que se considera 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.

9. 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”.

10. De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”

11. Finalmente aclaró que la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando dé lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del art. 470 del COOTAD.

## **5. Análisis y criterio jurídico**

12. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 190690, ubicado en el sector Iñaquito, parroquia Iñaquito. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 600 m<sup>2</sup>.

13. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 190690, ubicado en la parroquia Iñaquito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.



14. 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 art. 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

15. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Dr. Mauro Álvarez Mantilla, abogado de los hermanos Monica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente. (7 FOLIOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	19-07-19	
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

2019-078596

**QUITO**

ALCALDÍA

18

OFICIO No. 0743  
D.M.

03 JUL 2019

Señor Abogado  
Carlos Alomoto Rosales.  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

Adm. f  
Deveo o actualizar  
expediente  
informe a la Com. y  
remite a la Com. y  
05-07-19

**ASUNTO:** Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 190690.

De mi consideración:

En atención al escrito s/n, ingresado con Ticket No. 2019-078596, el 11 de junio del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Norte Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 190690, 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 competencia del Concejo Metropolitano la emisión del informe señalado, adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 327-DGT-GU-2019, de 17 de junio del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-239, de 28 de junio del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), informes técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

**Abg. Sara Grieco Valarezo**  
**ADMINISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CC: Dr. Mauro Álvarez Mantilla.  
Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.  
Elaborado por: Abg. Cristina Proaño López. *CP*  
Ticket No. 2019-078596  
Adjunto 08 fojas útiles

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 04 JUL 2019 HORA: 12:01  
Nº FOLIOS: 4 originales y 6 copias  
Recibido por: *CP*

Vol. ja  
07-07-2019

**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**EUGENIO ESPEJO**

**MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-239**

**PARA:** Abg. Sara Grieco Valarezo  
ADMINISTRADORA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

**DE:** Dr. Rolando Ruiz Merino.  
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (E)

**ASUNTO:** Informe Legal de Factibilidad de Partición del Predio No. 190690.

**FECHA:** 28 de junio de 2019.

En atención al escrito s/n, ingresado con Ticket No. 2019-078596, el 11 de junio del 2019, suscrito por el Dr. Mauro Álvarez Mantilla, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 190690, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

- 1.- Escrito ingresado por el Dr. Mauro Álvarez Mantilla, mediante Ticket No. 2019-078596, el 11 de junio del 2019, a través del cual solicita se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 190690.
- 2.- Memorando No. 327-DGT-GU-2019, de 17 de junio del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 190690, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión.

**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"*.
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. D8 (D610-70), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m.

## CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la normativa legal citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 327-DGT-GU-2019, de 17 de junio del 2019, determina que el predio No. 190690, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención.

Atentamente,



**Dr. Rolando Ruiz Merino.**

**DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)**

Elaborado por: Abg. María Cristina Proaño   
Ticket No. 2019-078596

## MEMORANDO

2019-06-24  
Abogada  
Cristina  
Por escritura

MEMORANDO No. 327 -DGT-GU-2019  
DM Quito, 17 de junio del 2019

**PARA:** Dr. Rolando Ruiz  
**DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN AZEE. (E)**

**DE:** Arq. Santiago Pozo.  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE (E)**

**ASUNTO:** Solicitud Informe Técnico a la Factibilidad de partición del predio N° 190690.

**REF.** TICKET #: 2019-078596

En atención a la solicitud S/N ingresada en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-078596, por parte del Dr. Mauro Alvarez, mediante el cual solicita: "...me conceda dicho certificado a fin de volver a presentar la referida demanda, pero con el cumplimiento del requisito en referencia...", le manifiesto:

### ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre el predio que solicita emitirse informe técnico, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 190690, con clave catastral 11305-19-006, se encuentra registrado en Unipropiedad a nombre de la Sra. **JÁCOME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO**, con área de escritura de 600.00 m<sup>2</sup> y área gráfica de 589.69 m<sup>2</sup>.

Según IRM-CONSULTA, la regulación que rige para este predio de acuerdo a la zonificación asignada es D8 (D610-70), lote mínimo 600,00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 15m.

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACION</b> Zona: D8 (D610-70) Lote mínimo: 600 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 15 m COS total: 700 % COS en planta baja: 70 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (M) Múltiple	<b>PISOS</b> Altura: 40 m Número de pisos: 10	<b>RETIROS</b> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		Factibilidad de servicios básicos: SI

19 JUN 2019

**CONCLUSIÓN:**

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Sra. JÁ-COME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición.**

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

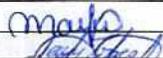
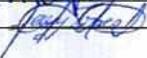
Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

Atentamente,



Arq. Santiago Pozo  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO (E)**

Adjunto: Documentación ingresada (6 hojas útiles)  
IRM de consulta (1 hoja útil)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	17-06-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	17-06-2019	

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

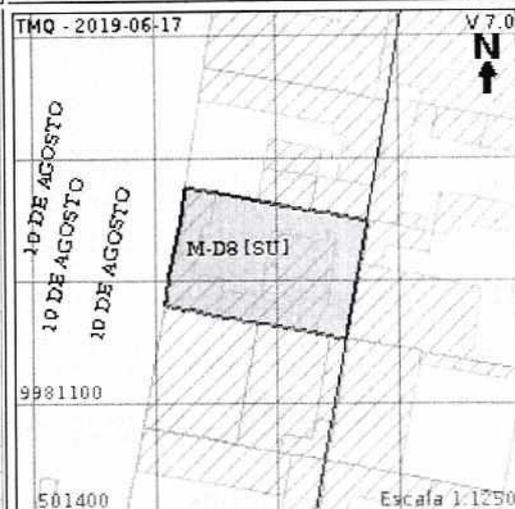


## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1707169791
Nombre o razón social:	JACOME JACOME ENMA DEL ROCIO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	190690
Geo clave:	170104120037006112
Clave catastral anterior:	11305 19 006 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	5158.72 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	5158.72 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	600.00 m2
Área gráfica:	589.69 m2
Frente total:	19.46 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 60.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INIAQUITO
Barrio/Sector:	INIAQUITO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	METRO_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - METRO HIPERCENTRO

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	10 DE AGOSTO	40	a 4m del bordillo	EJE LONG

### REGULACIONES

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: D8 (D610-70) Lote mínimo: 600 m2 Frente mínimo: 15 m COS total: 700 % COS en planta baja: 70 %	<b>PISOS</b> Altura: 40 m Número de pisos: 10	<b>RETIROS</b> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (M) Múltiple	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.

# ESTUDIO JURÍDICO

**Dr. Mauro Alvarez M.**

**ABOGADO**

**SEÑOR ADMINISTRADOR ZONA NORTE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:**

Dr. Mauro Ramiro Alvarez Mantilla, C.C. 170493043-5, abogado en libre ejercicio profesional, respetuosamente solicito:

Como consta en las copias de la demanda que adjunto, los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome, han presentado una demanda de partición del inmueble ubicado en la Avenida 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, signado en el catastro municipal con **Número de Predio: 190690**, en contra de la otra copropietaria Enma del Rocío Jácome Jácome, con el objeto de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.

Lamentablemente esa demanda no será admitida por el Juez de la causa si "...no se adjunta el **certificado de factibilidad** requerido para proceder con el trámite de la partición...", tal cual se han pronunciado en forma uniforme todos los jueces que han conocido en su oportunidad esta clase juicios.

Por lo expuesto, solicito a usted se digne disponer que se me conceda dicho certificado a fin de volver a presentar la referida demanda, pero con el cumplimiento del requisito en referencia.

De ser necesario, notificaciones recibiré en el casillero judicial No. 3441 y/o en el correo electrónico [dralvarezm2011@hotmail.com](mailto:dralvarezm2011@hotmail.com).

Por mis propios derechos,



Dr. Mauro Alvarez M.  
Mat. 5898 C.A.Q.

