

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTE:**

En sesión ordinaria de 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Sr. Julio Gonzalo Cevallos Sánchez, a fojas 5 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 245162, clave catastral No. 12505-33-006, ubicado en la parroquia Kennedy.

**2. INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. 0021 de 11 de enero de 2019, a fojas 9 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, adjunta el memorando No. 640-DGT-GU-2018, de 26 de diciembre de 2018, a fojas 7 del expediente, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio, del cual se desprende:

*“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico **Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio No. 245162, en razón de que PARA FRACCIONAR el lote mínimo es 200.00M2. Y por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

**3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00172 de 12 de febrero de 2019, a fojas 12 - 13 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*“De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 245162, ubicado en la calle Sancho Hacho, parroquia Kennedy, con Zonificación C14 (C203-060). 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 200 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 168.00m2.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial el predio No. 245162, ubicado en la calle Sancho Hacho, parroquia Kennedy, 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 al señor Julio Gonzalo Cevallos Sánchez.”*

#### **4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y v) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 245162, ubicado en la calle Sancho Hacho, parroquia Kennedy, por cuanto dicho inmueble 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.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo**

*J. Albán*  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

Sra. Silvia Díaz  
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-26	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-26	

Adjunto expediente con documentación constante en trece (13) fojas  
(2018-191115)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	<i>28/03/2019</i>			<i>04/08/2019</i>	
Jorge Albán					
Silvia Díaz					
Entrega Alcaldía Metropolitana			Fecha		Recepción

**RAZON:** Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-93, por el cual emite dictamen desfavorable para que el Concejo autorice la partición judicial del predio No. 245162, ubicado en la parroquia Kennedy.

Distrito Metropolitano de Quito, 10 de abril de 2019.



Abg. Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 18 de diciembre del 2.018

Señor:

Ingeniero

Boris Mata

Administrador de la Zona Norte

Presente.-

Por medio de la presente cúpleme solicitar a usted señor Administrador, se disponga a quien corresponda se conceda, un INFORME DE FACTIBILIDAD DE LA PARTICION DEL PREDIO No. 245162, Clave catastral No. 12505-33-006, para dar cumplimiento a requerimiento del Juzgado y poder cumplir con el trámite correspondiente de Partición dentro de este juicio, para lo cual adjunto original de IRM (Informe de Regulación Metropolitana), Clave Catastral, Pedido del Juzgado, copia de cedula de identidad y papeleta de votación.



JULIO GONZALO CEVALLOS SANCHEZ  
C.I. 1705976015

mail: jcevallos22@hotmail.com.

CELULAR: 0996252829  
0961324300

2018-191115

*Revisado por  
Suárez Romero  
16/01/2019*

OFICIO No. **0021**  
D.M. **16 ENE. 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. 245162.

De mi consideración

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2018-191115, el 18 de diciembre de 2018, suscrito por el Sr. Julio Gonzalo Cevallos Sánchez, 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. 245162, manifiesto:

Por ser de su competencia, adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 640-DGT-GU-2018, de 26 de diciembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-011, de 108 de enero del 2018, 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: Ab. María Cristina Proaño *CP*

Cc: Sr. Julio Gonzalo Cevallos Sánchez  
Ticket No. 2018-191115

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **16 ENE 2019** Hora: **12:36**

Nº. HOJAS: **-OCHO-**

Recibido por: *[Handwritten Signature]*

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



MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-011

**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. 245162.

**FECHA:** 10 de enero de 2018.

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2018-191115, el 18 de diciembre de 2018, suscrito por el Sr. Julio Gonzalo Cevallos Sánchez, 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. 245162, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Memorando No. 640-DGT-GU-2018, de 26 de diciembre del 2018, 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. 245162, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 168.00m<sup>2</sup>, 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. C14 (C203-060), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 200m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10m.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
EUGENIO ESPEJO**


## 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. 640-DGT-GU-2018, de 26 de diciembre del 2018, determina que el área del predio No. 245162, según escrituras es de 180.00 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. C14 (C203-060), se establece como Lote Mínimo un total de 200m<sup>2</sup>, 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. 2018-191115.



GIS:  
→ IF Alexander  
07-01-2019  


**MEMORANDO**

MEMORANDO No.640 -DGT-GU-2018  
DM Quito, 26 de diciembre del 2018

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

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

**ASUNTO:** Factibilidad de partición del predio No. 2451162.

**Ref.** GDOC #: 2018-191115

En referencia a la solicitud ingresada en esta Administración Municipal con Ticket # 2018-191115, mediante el cual solicita se informe si el inmueble ubicado en la calle Sancho Hacho, Parroquia Kennedy, registrado en el Sistema Informático con el predio No. 245162, clave catastral 12505-33-006, sea objeto de partición, le manifiesto:

Verificado en el Sistema Informático esta propiedad se encuentra registrado a nombre de **CEVALLOS SANCHEZ JULIO GONZALO**, predio No. 245162, clave catastral 12505-33-006, este predio se encuentra como uni propiedad.

Según IRM- No. 685409, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es: C14 (C203-060), lote mínimo 200,00 m2, frente mínimo de 10,00 m. Área de terreno según escritura 168.00 M2 y frente 6.63 m.

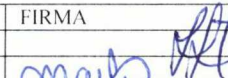
Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio No. 245162, en razón de que **PARA FRACCIONAR** el lote mínimo es 200.00 M2. Y por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**.

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.** Documentación ingresada en una carpeta.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA
ELABORÓ:	Arq. Jorge Lala T./ TECNICO GESTION URBANA	26/12/2018	
REVISÓ:	Arq. María Fernanda Duque RESPONSABLE DE LA UNIDAD (E)	26/12/2018	

28 DIC 2018



**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **13 FEB 2019** Hora **11:00**  
Nº. HOJAS **TRECE**  
Recibido por: *[Signature]*

PROCURADURIA  
METROPOLITANA

**EXPEDIENTE PRO-2019-00172**  
**GDOC: 2018-191115** ✓  
**DM QUITO,**

12 FEB 2019

*Comisión  
de Uso de  
Suelo  
13/02/2019  
f.*

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-2019-0282 de 23 de enero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 245162, conforme solicitado por el señor Julio Cevallos Sánchez.

### **II. ANTECEDENTE:**

1. El señor Julio Gonzalo Cevallos Sánchez, mediante oficio S/N de 18 de diciembre de 2018, solicita al ingeniero Boris Mata, Administración Zonal Eugenio Espejo, se disponga a quien corresponda se conceda, un informe de factibilidad de la partición del predio No. 245162, clave catastral No. 12505-33-006, para dar cumplimiento al requerimiento judicial y poder cumplir con el trámite correspondiente del juicio de partición.

### **III. INFORMES TÉCNICOS:**

1. El Administrador de la Zonal Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0021 de 11 de enero de 2019, remite los informes técnicos No. 640-DGT-GU-2018 de 26 de diciembre de 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión

*(B)*

del Territorio – AZEE, y el informe legal No. DJ-AZEE-2019-011 de 10 de enero 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-2019-011 de 10 de enero 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. 245162, 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. 640-DGT-GU-2018, de 26 de diciembre del 2018, determina que el área del predio No. 245162, según escrituras es de 180.00 M2, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. C14 (C203-060), se establece como Lote Mínimo un total de 200m2, 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. 640-DGT-GU-2018 de 26 de diciembre de 2018 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-No. 685409, informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio es: C14 (C203-060), lote mínimo 200,00 m2, frente mínimo de 10,00 m. Área de terreno según escritura 168.00 M2 y frente 6,63 m.*

*Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** de factibilidad de partición del predio No. 245162, en razón de que **PARA FRACCIONAR el lote mínimo es de 200.00m2 y 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...”*



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

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. 245162, ubicado en la calle Sancho Hacho, parroquia Kennedy, con Zonificación C14 (C203-060). 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 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 168.00m<sup>2</sup>.

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. 245162, ubicado en la calle Sancho Hacho, parroquia Kennedy, 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 al señor Julio Gonzalo Cevallos Sánchez.

Atentamente,



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

Adjunto expediente. (11 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	07-02-2019	
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