

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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 25 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Abg. Pablo Morales Andrade, Procurador Judicial de la Sra. Ana María Barahona Usiña, a fojas 9 del expediente solicita que se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 169053, ubicado en la parroquia La Argelia.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. AZEA-DJ-2019-0222 de 21 de enero de 2019, a fojas 16 del expediente, el Ing. Jhon Lema Mosquera, Administrador Zonal Eloy Alfaro (e), adjunta el informe legal No. 01-2019-DJ de la Ab. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, que se encuentra a fojas 15 del expediente, del cual se depende:

*"Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 169053."*

2.2.- Mediante oficio No. AZEA-DJ-2019-1187 de 03 de abril de 2019, a fojas 35 del expediente, el Ing. Jhon Roberto Lema Mosquera, Administrador Zonal Eloy Alfaro (e), manifiesta:

*"Por lo expuesto, remito en 14 fojas útiles, los informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora **BARAHONA USIÑA ANA MARÍA**, signado con el*




número de Predio 169053, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Guajalo, cantón Quito, para que realice una respuesta al peticionario.

Es necesario indicar que esta Administración Zonal se ratifica en el resto del contenido del oficio No. 2019-0382 de 31 de enero del 2019, así como también en el informe Legal No. 035-DJ-2019, de 23 de enero del 2019, con la rectificación señalada anteriormente; cuya copia reposa en los archivos de esta dependencia."

### 3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-00171 de 23 de enero de 2019, a fojas 19 - 20 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, 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. 169053, ubicado en la Parroquia La Argelia, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 200 m2.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 169053, ubicado en la Parroquia La Argelia, 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 Abogado Pablo Morales, Procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña."*

### 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 25 de febrero de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 169053, ubicado en la Parroquia La Argelia, 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.

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



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

*Jorge Albán*  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

*Gissela Chalá*  
Sra. Gissela Chalá  
**Concejala Metropolitana**

*Marco Ponce*  
Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-11	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-11	<i>R</i>

Adjunto expediente con documentación constante en treinta y cinco (35) fojas (2018-186256)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución		
Sergio Garnica	16 abril 2019	<i>R</i>	16 abril 2019	<i>R</i>	
Jorge Albán					
Gissela Chalá					
Marco Ponce					
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción		

*J. P.*

San Francisco de Quito, D.M

6 de diciembre de 2018

Señores

Concejo Metropolitano

Distrito de Quito

Presente

Señor

Abg. Diego Cevallos

Secretario General del Concejo

Presente

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

Fecha: **06 DIC 2018** Hora **10:30**

Nº. HOJAS **0010**  
Recibido por: 

De mi consideración:

**Ab. Pablo Andrés Morales Andrade**, con número de matrícula profesional 11333 del Colegio de Abogados de Pichincha, con número de cédula 171262691-8, en mi calidad de Procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña, con número de cédula 170789197-2, propietaria de un bien inmueble me presento ante usted para exponer y solicitar lo siguiente:

### I. Antecedentes

1.1 Como se desprende del certificado de la propiedad, ficha catastral e Informe de Regulación Metropolitana que adjunto a la presente solicitud, la señora Ana María Barahona Usiña **es propietaria del 50% de derechos y acciones del lote de terreno N° 47-A**, ubicado en el sector Guajaló, parroquia Chillogallo, Quito.

1.2 El otro 50% de derechos y acciones fincados en el inmueble son propiedad de los señores Quinteros Achicanoy Darwin Vladimir, Quinteros Achicanoy Enrique Ezequiel y Quinteros Achicanoy Veronica Keimberli.

1.3 Ana María Barahona Usiña desea intentar la partición del bien descrito ante el Juez competente del cantón Quito, para lo cual en concordancia con el artículo 473<sup>1</sup> del COOTAD se debe extender un informe de factibilidad de división, el mismo que debe ser elaborado por el Concejo.

## II. Solicitud

Con los antecedentes expuestos solicito a su autoridad de designe a quien corresponda para que se realice los tramites tendientes a la elaboración del informe de factibilidad de división en concordancia con el COOTAD.

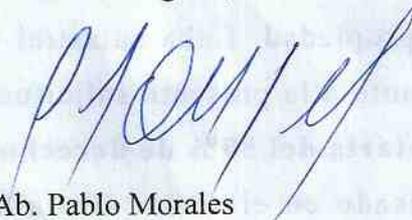
## III. Anexos

1. Copia de la Procuración Judicial
2. Copia de cédula y papeleta de votación
3. IRM
4. Ficha Catastral
5. Certificado del Registro de la Propiedad

## IV. Comunicaciones

Las comunicaciones y notificaciones que nos correspondan las recibiremos en la Av. Amazonas N39-123 y José Arizaga. Edificio Amazonas Plaza. Oficina 59. También al teléfono 2460987 y al correo electrónico [emorales@moralesasociados.com](mailto:emorales@moralesasociados.com)

Como su abogado,



Ab. Pablo Morales

Mat: 11333 C.A.P

---

<sup>1</sup> Art. 473.- 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.

OFICIO No. AZEA-DJ-2019 No.

DM. Quito,

Ticket. GDOC No. 2018-186256 ✓

# QUITO

ALCALDÍA

20190222

21 JAN 2019

Abogado  
Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

Presente.

Asunto: Informe Legal

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-3936, de fecha 11 de diciembre del 2018, suscrito por el Abogado Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano, el mismo que en su parte pertinente dice: "remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1690532, a usted digo:

ANTECEDENTE:

Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano de Patrocinio, de la Procuraduría Metropolitana, expediente No. 02025-2015, Dr. Marco Proaño Durán, quien en su parte pertinente indica: "la autorización sobre particiones judiciales o extrajudiciales es de competencia exclusiva del órgano legislativo, esto es el Concejo Metropolitano de Quito".

Del escrito que anexa el Abogado Pablo Morales, se desprende que la señora Ana María Barahona Usiña desea realizar la partición del predio de su propiedad, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 1690532 emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico.

Particular que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Jhon Lema Mosquera  
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO ( E )  
Adjunto:

14 fojas que han sido ingresadas en la Administración Eloy Alfaro.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-01-4	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-01-4	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano  
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG  
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG  
Ejemplar 4: Archivo Dirección Jurídica

**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Dir: Cap. César Chiriboga S11-89 y Av. Alonso de Angulo PBX: 3110 802/03/04/05 www.quito.gob.ec

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 21 ENE 2019 Hora 10:00

Nº. HOJAS -16h-

Recibido por: [Firma]

*Mano*  
*Mano*  
*Mano*  
*Mano*

(16)

INFORME LEGAL.- 01-2019-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 169053  
Propietario: BARAHONA USIÑA ANA MARIA  
Predio No. 169053  
Clave Catastral: 3180605022  
Parroquia La Argelia

ANTECEDENTES:

En atención al escrito del Abogado Pablo Morales procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 169053, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 169053.

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2018-0262, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: "el predio en mención no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 169053 es un lote de 200,00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 200m<sup>2</sup>."

BASE LEGAL:

Art. 473 del COOTAD dispone: "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".

CRITERIO LEGAL:

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.169053.

Atentamente,



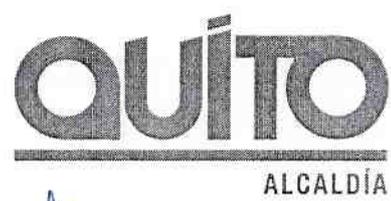
AB. JOHANNA ESPINOSA  
DIRECTORA JURÍDICA



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-01-4	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-01-4	

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
ELOY ALFARO

2018-185432 8



OFICIO No. AZEA-DJ

*[Handwritten signatures]*

20191187

03 APR 2019

DM. Quito,

Ticket GDOC No. 2018-185432

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Venezuela y Chile, Palacio Municipal  
Presente.-

**Asunto:** Rectificación número de predio de Informe de Partición  
Ref. Memo AZEA-UGU-2019-047

De mi consideración:

Mediante oficio No. SGC-2019-0426, ingresado con Registro No. 2018-185432, el Secretario del Concejo Metropolitano solicita que se aclare a que predio corresponde los informes emitidos tomando en consideración que el Informe de regulación Metropolitana señala el predio No. 169053; al respecto manifiesto:

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) *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 (...)*".

Mediante Informe No. GU-ITV-2019-001-DP, de 2 de enero del 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 169053 es un lote de 200.00m2 y cuya área mínima es de 200m2*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 035-DJ-2019, de 23 de enero del 2019, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 169053.

Mediante Informe Legal No. 113-DJ-2019, de 1 de abril del 2019, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble y se rectifica el número de predio siendo lo correcto el No. 169053. *p*

**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**ELOY ALFARO**

Dir: Cap. César Chiriboga S11-89 y Av. Alonso de Angulo PBX: 3110 802/03/04/05 [www.QUITO.gob.ec](http://www.QUITO.gob.ec)

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **05 ABR 2019** HORA: *11:408*

Nº HOJA: *15*

Recibido por: *[Signature]*

*35*  
*15*

Por lo expuesto, remito en 14 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora **BARAHONA USIÑA ANA MARÍA**, signado con el número de Predio 169053, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Guajalo, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario.

Es necesario indicar que esta Administración Zonal se ratifica en el resto del contenido del oficio No. 2019-0382 de 31 de enero del 2019, así como también en el informe Legal No. 035-DJ-2019, de 23 de enero del 2019, con la rectificación señalada anteriormente; cuya copia reposa en los archivos de esta dependencia.

Atentamente,

  
Ing. John Roberto Lema Mosquera  
**ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (e)**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

Expediente Registro 2018-185432 / 0004721 / 14 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190401	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20190401	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano  
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG  
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG  
Ejemplar 4: AZEA Expediente DJ



**INFORME LEGAL N° 113-DJ-2019**

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1.- OBJETO TRÁMITE: | Rectificación número de Predio Informe Especial de Partición |
| 2.- SOLICITANTE:    | SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO        |
| 3.- PROPIETARIOS:   | BARAHONA USIÑA ANA MARÍA                                     |
| 4.- No. DE PREDIO:  | 169053   |
| 5.-CLAVE CATASTRAL: | 31806 05 022   |
| 6.- PARROQUIA:      | LA ARGELIA   |
| 7.- BARRIO/URB.:    | GUAJALO  |
| 8.- CALLE:          | S29  |
| 9.- FECHA:          | 1 de abril del 2019  |

Revisados los documentos constantes en el memorando No. AZEA-UGU-2019-047, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, Registro No. 2018-185432, mediante el cual remite el pedido realizado por el Secretario General del Concejo metropolitano de Quito, respecto al número de predio del inmueble de propiedad de la señora BARAHONA USIÑA ANA MARÍA, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTE:**

Comunicación de 11 de diciembre del 2018, mediante el cual el Abg. Pable Andrés Morales Andrade, solicita el Informe de factibilidad de partición del bien inmueble con predio No. 169053.

Informe No. GU-ITV-2019-001-DP, de 2 de enero del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 1690534 es un lote de 200.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 200m<sup>2</sup>". (Sic).

Informe Legal de Partición No. 035-DJ-2019, de 23 de enero del 2019, suscrito por la Abogada Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

En el Oficio No. 2019-0382, de 31 enero del 2019, suscrito por el Administrador de la Zona Eloy Alfaro, en los incisos primero y tercero constan los números de predio "1169053 y 1690534", siendo lo correcto "169053".

**BESES LEGALES:**

- a) **Los Numerales 1 y 2 del artículo 264** de la Constitución de la República del Ecuador, disponen: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
- 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
  - 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

- b) **El numeral 1 del Art. 2** de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,
- c) **El artículo 473** de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) 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 (...)"
- d) El literal i) del artículo 13 de la Resolución No. A026, de 9 de septiembre de 2016; establece: "Delegar a los Administradores Zonales, dentro de su circunscripción territorial, las siguientes atribuciones y responsabilidades: j) Procesar, a través de los órganos administrativos a su cargo, los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas, levantamiento de prohibiciones de enajenar (...)"

Con los antecedentes expuestos, y una vez cumplidos los requisitos formales y legales requeridos, esta Dirección Jurídica, de conformidad con el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-001-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, se emitió Informe Jurídico Desfavorable, por lo que en el presente caso rectifico lo solicitado por el Secretario del Concejo Metropolitano, **siendo lo correcto el Número de Predio 169053**, Clave catastral 31806 05 022, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Guajalo, cantón Quito.

Es necesario indicar que esta Dirección se ratifica en el resto del contenido del Informe Legal No. 035-DJ-2019, de 23 de enero del 2019, con la rectificación señalada anteriormente; cuya copia reposa en los archivos de esta dependencia.

Atentamente,

Abg. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO**



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190401	

OFICIO No. AZEA-DJ-

20190382

31 JAN 2019

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

Fecha: **01 FEB 2019** Hora: **13:56**

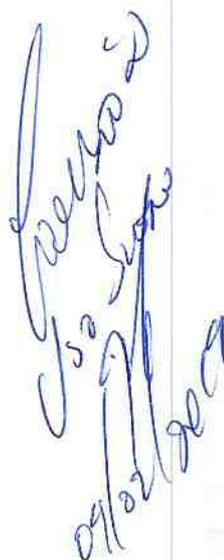
Nº. HOJAS **-ONCE-**

Recibido por: 

DM. Quito,

Ticket GDOC No. 2018-185432

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Venezuela y Chile, Palacio Municipal  
Presente.-



**Asunto:** Informe de Partición  
Ref. Memo AZEA-UGU-2019-003

De mi consideración:

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2018-185432, EL Abg. PABLO ANDRES MORALES ANDRADE, solicita el Informe Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1169053; al respecto manifiesto:

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) *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 (...)*".

Mediante Informe No. GU-ITV-2019-001-DP, de 2 de enero del 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 1690534 es un lote de 200.00m2 y cuya área mínima es de 200m2*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 035-DJ-2019, de 23 de enero del 2019, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 169053. @

**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**ELOY ALFARO**

Por lo expuesto, remito en 10 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora **BARAHONA USIÑA ANA MARÍA**, signado con el número de Predio 169053, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Guajalo, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario.

Atentamente,



Ing. John Roberto Lema Mosquera  
**ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (e)**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto:

Expediente Registro 2018-1185432 / 0004721 / 10 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190123	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20190128	

- Ejemplar 1: Concejo Metropolitano
- Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG
- Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG
- Ejemplar 4: AZEA Expediente DJ

**INFORME LEGAL N° 035-DJ-2019**

<b>1.- OBJETO TRÁMITE:</b>	Informe Especial de Partición
<b>2.- SOLICITANTE:</b>	MORALES ANDRADE PABLO ANDRES
<b>3.- PROPIETARIOS:</b>	BARAHONA USIÑA ANA MARÍA
<b>4.- No. DE PREDIO:</b>	169053
<b>5.-CLAVE CATASTRAL:</b>	31806 05 022
<b>6.- PARROQUIA:</b>	LA ARGELIA
<b>7.- BARRIO/URB.:</b>	GUAJALO
<b>8.- CALLE:</b>	S29
<b>9.- FECHA:</b>	23 de enero del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. AZEA-UGU-2019-003, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, Registro No. 2018-185432, mediante el cual remite el Informe Técnico respecto a la factibilidad de realizar la partición del inmueble de propiedad de la señora BARAHONA USIÑA ANA MARÍA, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTE:**

Comunicación de 11 de diciembre del 2018, mediante el cual el Abg. Pable Andrés Morales Andrade, solicita el Informe de factibilidad de partición del bien inmueble con predio No. 169053.

Informe No. GU-ITV-2019-001-DP, de 2 de enero del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 1690534 es un lote de 200.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 200m<sup>2</sup>". (Sic).

**BESES LEGALES:**

- a) **Los Numerales 1 y 2 del artículo 264** de la Constitución de la República del Ecuador, disponen: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
  - 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
  - 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- b) **El numeral 1 del Art. 2** de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,
- c) **El artículo 473** de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) 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 (...)"

Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-001-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 169053, Clave catastral 31806 05 022, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Guajalo, cantón Quito.

Atentamente,



Abg. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190123	

*CP*  
*08/01/19*  
*Oscar*

**MEMORANDO No. AZEA-UGU-2019-003**

**DE:** Arq. Dino Cruz  
Responsable Unidad de Gestión Urbana

**PARA:** Abogada Johanna Espinosa  
Directora Jurídica

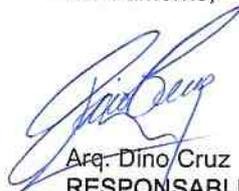
**ASUNTO:** Factibilidad de Fraccionamiento

**FECHA:** DM. Quito, miércoles 02 de enero del 2019

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2019-001-DP, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio solicitado por el ABG. PABLO MORALES, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz  
**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto expediente completo con siete (7) fojas útiles  
Ref. Trámite Registro GDOC No. 2018-186256

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Píla	UGU	2019-01-02	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-01-02	<i>[Signature]</i>

- Ejemplar 1: Usuario
- Ejemplar 2: Archivo Numérico AZEA
- Ejemplar 3: Archivo Alfabético AZEA
- Ejemplar 4: Archivo UGU



**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**ELOY ALFARO**

# INFORME TECNICO

Quito, 02 de enero del 2019

INFORME No. GU-ITV-2019-001 - DP

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al oficio No. S/N recibido en esta unidad con fecha 02 de enero del 2019, Ticket GDOC: 2018-185432, se determinó lo siguiente:

## DATOS GENERALES

Solicitante: ABG. PABLO MORALES  
USUARIO PARTICULAR

Nombre del propietario: BARAHONA USHIÑA ANA MARIA

## PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

ABG. PABLO MORALES, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 169053, es o no objeto de subdivisión (partición).

## INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:

Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

1. Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora BARAHONA USHIÑA ANA MARIA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo

Anexo:

Predio No.:	169053	Area de Terreno:	200m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:	31806 05 022	Fronte de Lote:	10,19m	ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:	232,94m <sup>2</sup>	IRM No.	-		
Alicuota:	-	Derechos y Acciones:	SI		

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

2. Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:
  - Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
  - Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
  - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
ELOY ALFARO

Dir: Cap. César Chiriboga S11-89 y Av. Alonso de Angulo | PBX: 3110 802/03/04/05 | www.quito.gob.ec

8

28

la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de los lotes.

- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.

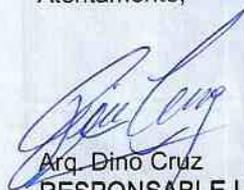
3. El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

#### CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 169053 es un lote de 200.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 200m<sup>2</sup>.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz  
**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**



Anexo: Adjunto expediente completo con siete (7) fojas útiles.

Ref. Trámite Registro GDOC No. 2018-185432

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Píla	UGU	2019-01-02	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-01-02	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo Numérico AZEA

Ejemplar 3: Archivo Alfabético AZEA

Ejemplar 4: Archivo UGU

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

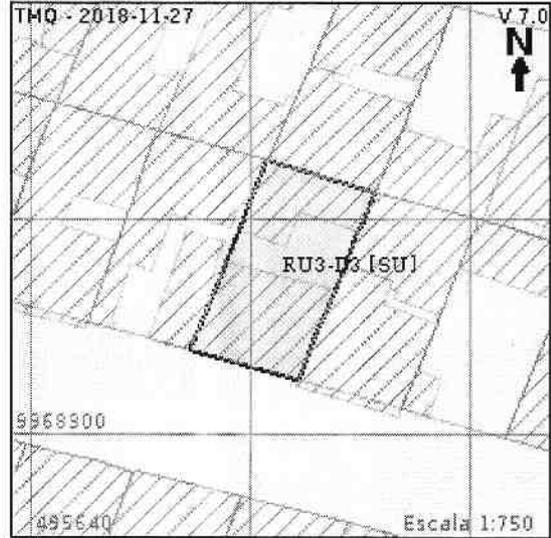


## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1707891972
Nombre o razón social:	BARAHONA USIÑA ANA MARIA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	169053
Geo clave:	170102160367023111
Clave catastral anterior:	31806 05 022 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	232.94 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	232.94 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	200.00 m2
Área gráfica:	189.89 m2
Fronte total:	10.19 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	LA ARGELIA
Barrio/Sector:	GUAJALO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECOEFICIENCIA

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE S29	12	6 m al eje de la vía.	

### REGULACIONES

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: D3 (D203-80) Lote mínimo: 200 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 %	<b>PISOS</b> Altura: 12 m Número de pisos: 3	<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: (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.

PARA CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA ARQUITECTÓNICA PRESENTE EL ACTA NOTARIADA DEL CONSENTIMIENTO DEL 100% DE LOS COPROPIETARIOS.

AFECTACION NINGUNA

### 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

-6-  
26



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro

**QUITO**  
ALCALDÍA

CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

ALCALDÍA

DOC-CGI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 57953

2017/06/07 16:57

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 1708251184  
Nombre o razón social: CARDENAS ALARCON MILTON EDUARDO

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 169053  
Geo clave: 170102160367023111  
Clave catastral anterior: 318060502200000000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción: 1980  
En derechos y acciones: SI  
Destino económico: HABITACIONAL

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: 232.94 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 232.94 m2  
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

**AVALUO CATASTRAL**

Avalúo del terreno: \$ 21,250.00  
Avalúo de construcciones: \$ 47,581.77  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 68,831.77

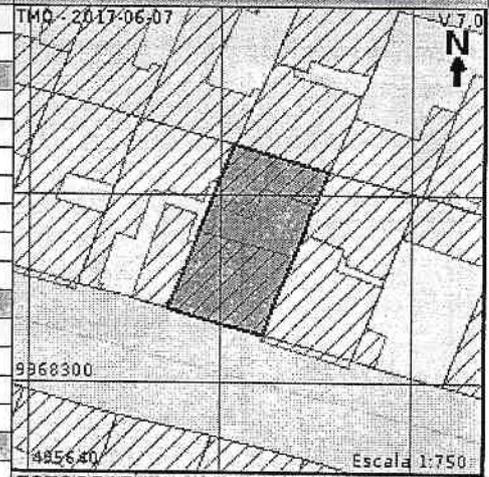
**AVALUO COMERCIAL DECLARADO**

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

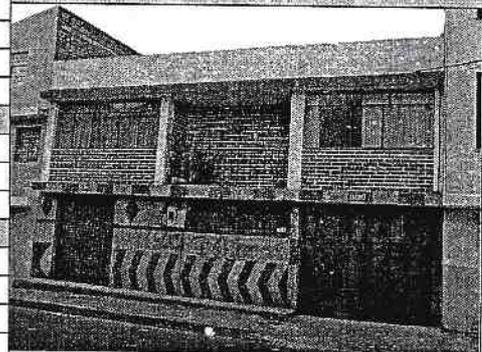
**DATOS DEL LOTE**

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO  
Área según escritura: 200.00 m2  
Área gráfica: 189.89 m2  
Frente total: 10.19 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 20.00 m2 [SU]  
Área excedente (+): 0.00 m2  
Área diferencia (-): -10.11 m2  
Número de lote:  
Dirección: S29 - OE1-158  
Zona Metropolitana: ELOY ALFARO  
Parroquia: LA ARGELIA  
Barrio/Sector: GUAJALO

**IMPLANTACION DEL LOTE**



**FOTOGRAFIA DE LA FACHADA**



**PROPIETARIO(S)**

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	CARDENAS ALARCON MILTON EDUARDO	1708251184	50	SI
2	QUINTEROS ACHICANOY DARWIN VLADIMIR	1709345639	16.6665	NO
3	QUINTEROS ACHICANOY ENRIQUE EZEQUIEL	1709345647	16.6670	NO
4	QUINTEROS ACHICANOY VERONICA KEIMBERLI	11705286316	16.6665	NO

**NOTAS**

**DE LA CÉDULA CATASTRAL**

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

**NOTIFICACIÓN DE AVALÚO**

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la receipta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

**REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS**

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

5-  
25

NOTAS

constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, 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.

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



57953

Fecha: **30 ENE 2019** Hora **9:27**

Nº. HOJAS **-20h +**

Recibido por: *[Signature]*

PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00171  
GDOC: 2018-186256  
DM QUITO,

23 ENE 2019

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**  
Presente. -

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

**I. ANTECEDENTES:**

Mediante Oficio No. SGC-2019-0283 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, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 169053, conforme lo solicitado por el Ab. Pablo Morales.

El Abogado Pablo Morales, en calidad de Procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña, solicita que se realice los trámites tendientes a la elaboración del informe de factibilidad de división en concordancia con el COOTAD.

**II. INFORME TÉCNICO:**

Mediante Oficio No. AZEA-DJ-2019 de 21 enero de 2019, el Ing. John Lema Mosquera, Administrador de la Zona Eloy Alfaro (E), adjunta el informe legal y el informe técnico, respecto a la partición requerida por la señora Ana María Barahona.

El Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. AZEA-UGU-2018-0262 de 13 de diciembre de 2018, remite a la Dirección Jurídica de la Zona Eloy Alfaro, el Informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2018-017-DP, el que en su conclusión manifiesta: *"Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 169053 es un lote de 200.00m2 y cuya área mínima es de 200m2"*

**III. BASE LEGAL:** *[Signature]*

*[Handwritten notes and signatures on the right margin, including '30/01/2019' and 'Pablo Morales']*

El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza partición, será nula. [...]”*

La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo... (70), numeral 5to., manifiesta:

*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. **Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes**”.*

Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

*“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.*

*En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.*

#### IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 169053, ubicado en la Parroquia La Argelia, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 200 m<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. 169053, ubicado en la Parroquia La Argelia, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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 Abogado Pablo Morales, Procurador Judicial de la señora Ana María Barahona Usiña.

Atentamente,



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

Adjunto Expediente. (18 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	24-01-2019	e
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