

COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la Partición Judicial del predio No. 1346518, solicitada por el Ing. Carlos Rene Pérez Flores, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n el Ing. Carlos Rene Pérez Flores solicita se confiera el informe de factibilidad de Partición del predio No. 1346518 que debe ser conferido por el Pleno del Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

2.2.- La Jueza Martha Cecilia Vimos Vimos, de la Unidad Judicial Tercera de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, dentro del Juicio No. 17203-2018-09701, dispone que la accionante de cumplimiento obligatorio con lo previsto en el artículo 473 del COOTAD.

2.3.- Mediante memorando No. DJ-AZEE-2019-165 de 29 de abril de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico Zona Norte Eugenio Espejo (e) pone en conocimiento su Informe Legal, mismo que en su parte pertinente textualmente señala:

"(...) 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.225-DGT-GU-2019, de 17 de abril de 2019, determina que el predio No. 1346518, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto "CALOANSU", se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión. (...)"

9



3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

Art. 264.- 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.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

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.

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

- 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)

La Ordenanza Metropolitana No.001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV.1.70, numeral 5, manifiesta:

“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puede generarse en suelo

urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”

4. BASE TÉCNICA:

4.1.- Con memorando No. 225-DGT-GU-2019 de 17 de abril de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio AZEE pone en conocimiento su Informe Técnico, el cual en su parte pertinente señala:

“(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de la señora DELGADO INFANTE JOHANNA DEL CARMEN, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión. (...)”

5. ANÁLISIS¹:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 1346518, ubicado en la parroquia Jipijapa. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el bien inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 1346518, ubicado en la parroquia Jipijapa, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano.

6. CONCLUSIONES:

5.1.- En los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el Informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

¹ Criterio Jurídico de 18 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 15 de julio de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literal a) 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 1346518, ubicado en la parroquia Jipijapa, de este cantón; debido a que constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y no es factible de subdivisión, por lo que no cumple con los requisitos y presupuestos materiales para aprobar dichas subdivisiones en el Distrito Metropolitano de Quito.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

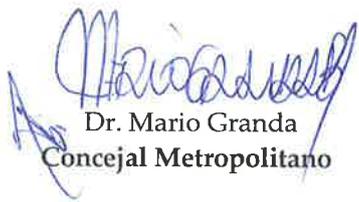
Las concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.



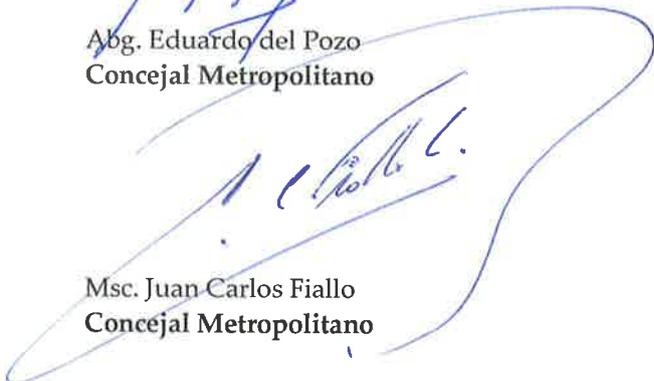
Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo



Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



Msc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano



Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	S. Byun	GC	2019-07-15	
Revisado	A. Racines	PSGC	2019-07-15	
Aprobado	D. Ortiz	PSGC	2019-07-15	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
RECEPCIÓN
FECHA: 18 JUN 2019 15:46
Nº HOJ: 72 - DOE
Recibido por: C. Segovia

Quito, 18 de Junio de 2019
Exp. No. 2019-01253
Gdoc: 2019-047455

2019-047455
Revisi 20
① Registrar y archivar en expediente original
② Notificar a Miguel Pérez Combarán
2 días
18-06/19

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

Ref. Partición del predio No. 1346518

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

1. Petición

Mediante Oficio No. SGC-2019-1527 de 13 de mayo 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, en ese entonces, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1346518, conforme lo solicitado por el Ing. Carlos Pérez Flores.

2. Antecedente

Mediante oficio S/N de 10 de abril de 2018, el señor Carlos René Pérez Flores, solicita al señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, certifique si el predio



No. 1346518, (departamento No. 205, garaje 13 y bodega 25), puede ser objeto de partición de conformidad al artículo 473 del COOTAD.

3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. El Administrador de la Zonal Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0459 de 8 de mayo de 2019, remitió: (i) el informe técnico No. 225-DGT-GU-2019 de 17 de abril de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE; y, (ii) el informe legal No. DJ-AZEE-2019-165 de 29 de abril de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz, Director de la Dirección Jurídica de la Administración Zona Norte Eugenio Espejo (e).
2. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-165 de 29 de abril de 2019, el Dr. Rolando Ruíz, Director Jurídico Zona Norte Eugenio Espejo (e), remitió al Administrador Zona Norte, el informe legal respectivo en relación al informe de factibilidad de partición del predio No. 1346518, en el que concluye lo siguiente:

“Por los antecedentes expuesto 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. 225-DGT-GU-2019, de 17 de abril del 2019, determina que el área del predio No. 1346518, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto “CALOANSU”, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión”.

3. Con memorando No. 225-DGT-GU-2019 de 17 de abril de 2019 suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio AZEE, remitió a la Dirección Jurídica de la Administración Zona Norte, el informe técnico que en su parte pertinente manifestó:

*“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio No. 1346518, con clave catastral 11709-06-013, se encuentra registrado a nombre de la Sra. **DELGADO INFANTE JOHANNA DEL CARMEN**, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alicuotas del conjunto denominado “CALOANSU”, con área de escritura de 1600.00 m² y área gráfica de 1593.77 m²”.*



Según IRM-CONSULTA, las regulaciones para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A10 (A604-50) [...], lote mínimo de 600 m² y frente mínimo de 15m [...].

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 señora DELGADO INFANTE JOHANNA DEL CARMEN, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**".

4. Fundamentos jurídicos

1. El art. 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 [...]"

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa [...]"

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5, 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:

P



“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.”

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.”

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 artículo 470 del COOTAD.*

5. Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 1346518 ubicado en la parroquia Jipijapa. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 1346518 ubicado en la parroquia Jipijapa, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al



lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

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

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Ing. Carlos Pérez Flores.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (9 FOTIAS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO		
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

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2019- **1527**

Quito D. M., **13 MAY 2019**

TICKET GDOC: 2019-047455

1215-19.

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto a la partición del predio No.1346518.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1346518, conforme lo solicitado por el Ing. Carlos Pérez Flores.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 7 hojas útiles.

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Expediente No. 2019-047455 (7 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-05-10	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-05-10	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

CC. para conocimiento

Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

OFICIO No. 0459
D.M. 08 MAY 2019

Manuel Vico
Suarez
10-0-2019

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. 1346518.

De mi consideración:

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2019-047455, el 10 de abril del 2019, suscrito por el Ing. Carlos René Pérez Flores, a través del cual solicita a esta Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 1346518, 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. 225-DGT-GU-2019, de 17 de abril del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-165, de 29 de abril del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), informes técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

B. M. R.

Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño.
Ticket No. 2019-047455
Adjunto 5 fojas útiles

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
FECHA: 10 MAY 2019 HORA: 11:20
Nº HOJA: 07
Recibido por: Alex P.

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-165

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: INFORME LEGAL – Predio No. 1346518.

FECHA: 29 de abril de 2019.

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2019-047455, el 10 de abril del 2019, suscrito por el Ing. Carlos René Pérez Flores, 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. 1346518, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Ing. Carlos René Pérez Flores, mediante Ticket No. 2019-047455, el 10 de abril del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición del predio No. 1346518.
- 2.- Memorando No. 225-DGT-GU-2019, de 17 de abril del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 1346518, no es susceptible de subdivisión, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto "CALOANSU", por lo que se encuentran debidamente individualizados.

BASE LEGAL:

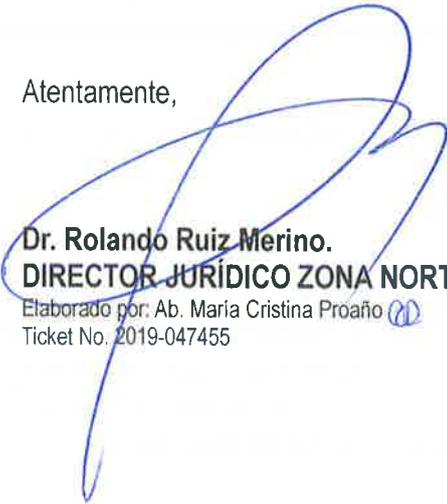
1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: *"Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición"*.
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: *"(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo"*.

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A10 (A604-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 225-DGT-GU-2019, de 17 de abril del 2019, determina que el predio No. 1346518, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite **informe legal no favorable** para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto “CALOANSU”, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.

Atentamente,


Dr. Rolando Ruiz Merino.

DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 

Ticket No. 2019-047455

MEMORANDO

MEMORANDO No. 225 -DGT-GU-2019
DM Quito, 17 de abril del 2019

2019.04.25
Asignada
Cristina
por el funcionario

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

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

ASUNTO: Solicitud Informe Técnico respecto a la Factibilidad de partición del predio 1346518.

REF. TICKET #: 2019-047455

En atención a la solicitud S/N ingresada en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-047455, por parte del Ing. Carlos René Pérez Flores, mediante el cual solicita: "...se sirva emitir una certificación mediante el cual se establezca el siguiente bien inmueble: **EL DEPARTAMENTO** numero 205, garaje 13, bodega 25, construido sobre el lote de terreno numero 3, situado en la parroquia de Chaupicruz, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con predio No. 1346518, puede ser objeto de partición, conforme lo dispone el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización...", le manifiesto:

ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 1346518, con clave catastral 11709-06-013, se encuentra registrado a nombre de la Sra. **DELGADO INFANTE JOHANNA DEL CARMEN**, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Conjunto denominado "CALOANSU", con área de escritura de 1600.00 m2 y área gráfica de 1593.77 m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A10 (A604-50), son las siguientes:

ZONIFICACIÓN Zona: A10 (A604-50) Lote mínimo: 600 m2 Frente mínimo: 15 m COS total: 200 % COS en planta baja: 50 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	PISOS Altura: 16 m Número de pisos: 4	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
---	--	--

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Factibilidad de servicios básicos: S:

18 ABR 2019

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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 señora DELGADO INFANTE JOHANNA DEL CARMEN, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

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

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

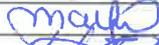
Atentamente,



Ing. Gale Erazo Vásquez.

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Adjunto: Documentación ingresada (3 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)	17-04-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	17-04-2019	

FORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ACTOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C./R.U.C.:	1716187917
Nombre o razón social:	DELGADO INFANTE JOHANNA DEL CARMEN
ACTOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1346518
Código clave:	170104140097001125
Valor catastral anterior:	11709 06 013 001 002 005
Alícuota:	4.09 %
Número de derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	185.24 m ²
Área de construcción descubierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	185.24 m ²
ACTOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	1600.00 m ²
Área gráfica:	1593.77 m ²
Área neta total:	79.58 m ²
Máximo TAM permitido:	10.00 % = 160.00 m ² [SU]
Manzana metropolitana:	NORTE
Barrio/Quilombo:	JIPIJAPA
Barrio/Sector:	MONTESERRIN
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Clasificación de suelo:	ZUAE ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACIÓN ESPECIAL

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



ALLES

Origen	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IREC-Q	JULIO ARELLANO	0		E15D
IREC-Q	DE LAS MALVAS	0	5 m estacas de urbanización	N47

REGULACIONES

UNIFICACIÓN

Forma: A10 (A604-50)
 Área mínima: 600 m²
 Frente mínimo: 15 m
 Área total: 200 %
 Área en planta baja: 50 %

PISOS
 Altura: 16 m
 Número de pisos: 4

RETIROS
 Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
 Tipo de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Factibilidad de servicios básicos: SI

RESTRICCIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

Se requiere para 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 TRAMITE DEBERA PRESENTAR AUTORIZACION NOTARIADA DE LOS COPROPIETARIOS ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

RETIRO FRONTAL A LAS DOS VIAS 5M. RADIO DE CURVATURA 5M.

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.

Quito DM, 10 de abril de 2018

Señor

Boris Mata Reyes

ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO

Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, solicito muy cordialmente, se sirva emitir una certificación mediante el cual se establezca el siguiente bien inmueble:

- 1) El DEPARTAMENTO número 205, garaje 13, bodega 25, construido sobre el lote de terreno número 3, situado en la parroquia de Chaupicruz, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con predio No.1346518, puede ser objeto de partición, conforme lo dispone el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para lo cual se servirá emitir el informe respectivo, considerando que estoy interponiendo una demanda civil de partición del inmueble y el juez que está a cargo de la causa, me ha solicitado que adjunte dicho informe, conforme se desprende de la providencia adjunto a la presente.

En caso de ser necesario notificaciones que me correspondan las recibiré al correo electrónico de mí abogado: Abg. Santiago Naranjo Mendoza, snaranjo@sibule.com y/o, a la casilla judicial 5544, del Palacio de Justicia de Quito o a nuestras oficinas ubicadas en la Reina Victoria y Colón, Edificio Banco de Guayaquil, oficina 907 de ésta Ciudad.



Ing. Carlos René Pérez Flores
1711877967

Usted ha recibido una notificación en su casillero electrónico del proceso
número: 17203201809701

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
FUNCIÓN JUDICIAL**

Juicio No: 17203201809701, PRIMERA INSTANCIA, número de ingreso 1
Casillero Judicial No: 5544
Casillero Judicial Electrónico No: 1714912209
Fecha de Notificación: 24 de octubre de 2018
A: PEREZ FLORES CARLOS RENE
Dr / Ab: NARANJO MENDOZA SANTIAGO ALONSO

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON
SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**

En el Juicio No. 17203201809701. hay lo siguiente:

Quito, miércoles 24 de octubre del 2018, las 11h16. VISTOS: Avoco conocimiento de la presente causa en legal y debida forma. Revisada la solicitud. se observa que no cumple los requisitos señalados en los artículos 142 numerales 7, 8, 9, 13 y Art. 143 Nrales. 1, 5 del Código Orgánico (COGEP). Por lo expuesto, previo a admitir la solicitud a trámite de bajo las prevenciones legales de lo dispuesto en el Art. 146 Inc. 2do. IBIDEM. por lo expuesto, previo a admitir la solicitud a trámite se dispone que dentro del término de tres días. aclare prueba y pertinencia de las mismas. y adjunte el certificado emitido por el municipio que establezca la posibilidad de partición del bien inmueble conforme al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD". de manera que se dé cumpliendo a lo previsto en las normas antes indicadas. bajo prevenciones de ley. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

F: VIMOS VIMOS MARTHA CECILIA. JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

**RODRIGUEZ VASQUEZ EDISON GABRIEL
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA
FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO**

Click para descarga de documentos.


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

No. **171187796-7**

CÉDULA DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
PÉREZ FLORES CARLOS RENE
 LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
EL SALVADOR
 FECHA DE NACIMIENTO **1978-04-25**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **M**
 ESTADO CIVIL **DIVORCIADO**





INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **MAGISTER** V444412444

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PÉREZ JORGE EDUARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
FLORES CONCHA MARIA TERESA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2015-12-23

FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-12-23

ICN 15 11 034 30



 
 DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 24 - MARZO - 2019

0030 M 0030 - 270 1711877967
URTA 74 CERTIFICADO DE CEDULA DE

PÉREZ FLORES CARLOS RENE
APELLIDOS Y NOMBRES



PROVINCIA **PICHINCHA**
 CANTÓN **QUITO**
 CIRCUNSCRIPCIÓN **2**
 PARROQUIA **MARISCAL SUCRE**

1711877967



ELECCIONES
 SECCIONALES Y OPDES
2019

CIUDADANO:
 ESTE DOCUMENTO
 ACREDITA QUE
 USTED SUFRADO
 EN EL PROCESO
 ELECTORAL 2019

