

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Fecha: **27 DIC 2018** Hora **12:38**
Nº. HOJAS **-39h -**
Recibido por: *[Signature]*

EXPEDIENTE PRO. No. 2018-04157
GDOC:
DM QUITO, 27 DIC 2018
Juicio No. 17203-2017-10317

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente. -

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito encargado, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

ANTECEDENTES:

La señora Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito, mediante Oficio 01046-2018--KTV de 23 de octubre de 2018, dispone: "4.2.- *Oficiese al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que remita a esta Unidad Judicial en el término de ocho días el respectivo informe de factibilidad para la partición de cada uno de los inmuebles detallados en el libelo de la demanda de acuerdo a lo establecido en el Art. 473 del COOTAD y Art. 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Aparéjese a ésta copia de la demanda. El oficio que se provee remítase a la casilla judicial de la actora quien en el término de tres días justificará la ejecución del mismo [...].*

La señora María Eugenia Hidalgo Pérez, procuradora común de sus hermanos, dentro del juicio de partición en derechos y acciones del 50% heredado de los bienes de su padre el señor Galo Aníbal Hidalgo Borja, manifiestan en la demanda que el informe emitido por la Administración Zonal de Tumbaco asume erróneamente que la propuesta de partición presentada se trata de una partición física o subdivisión, cuando lo correcto que solicitan es PARTICIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES de todos los predios en cuestión.

Pretensión que consta en la demanda que forma parte del expediente que claramente en su acápite IX, manifiesta: "Con los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, y en *[Signature]*

mérito de las pruebas que se producirán y obrarán del proceso, solicitamos que en sentencia se sirva:

- *Aceptar la demanda y disponer la partición del 50% de los derechos y acciones que nos corresponden en la sucesión de los bienes hereditarios dejados por nuestro padre Galo Aníbal Hidalgo Borja...*

BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *“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.”*
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. [...]
3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.
4. El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]*”.
5. El artículo 473, ídem, 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. 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.”*
6. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, respecto al informe para partición judicial de inmuebles establecido en el artículo 473 del COOTAD, se pronunció en el siguiente sentido: 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

“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.[...].

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.”. [...]

“Si bien la partición consiste en un conjunto de operaciones de distribución del patrimonio común entre co-asignatarios o copropietarios, no siempre supone fraccionamiento en los términos que establece el artículo 470 del COOTAD.”

“Tampoco existirá fraccionamiento si en el patrimonio a dividir existieran varios inmuebles que puedan ser adjudicados por separado a cada asignatario o copropietario”.

“[...] la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando de lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.

INFORME LEGAL:

Revisada la demanda, y los certificados del Registro de la Propiedad adjuntos al expediente, se desprende que la pretensión de los actores, señora María Eugenia Hidalgo Pérez y herederos del señor Galo Aníbal Hidalgo Borja, dentro del juicio voluntario de partición No. 17203-2018-08533, es la partición del 50% de los derechos y acciones de todos los bienes heredados, que se detallan a continuación: *P*

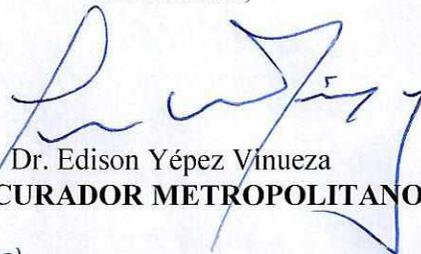
1. Local No. 12 que forma parte del Edificio Consultorios Médicos Asociados, situado en la parroquia Santa Prisca, cantón Quito, provincia de Pichincha.
2. Suite 103 que forma parte del Edificio Norden, ubicado en la calle Noruega, parroquia Benalcázar, Cantón Quito.
3. Lote Uno C, situado en la parroquia Cumbayá, cantón Quito.
4. Lote de terreno No. 1 del fraccionamiento del lote número veinte y cinco, situado en la parroquia Conocoto, cantón Quito.

Con fundamento en la normativa legal citada y los términos de la absolución de consulta realizada por el Procurador General del Estado, me permito indicar que en cumplimiento del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el informe que le corresponde emitir al Concejo Metropolitano de Quito, es procedente únicamente en los procesos judiciales que impliquen subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, esto por razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; y, en ejercicio de su competencia constitucional y legal para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

En razón de lo expuesto, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, en procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, como sucede en el presente caso, en el cual lo que se demanda es la partición del 50 % de derechos y acciones fincados en varios inmuebles.

En este contexto, me permito sugerir, de considerarlo pertinente, que previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo, el Concejo Metropolitano dé contestación a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito, con las consideraciones y argumentos expuestos en los términos del presente informe legal.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (37 FOLIOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	21-12-2018	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

- Ejemplar 1: Secretaría General (adjunto expediente)
- Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
- Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
- Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

Fecha: 18 DIC 2018 Hora: 14:10
Nº. HOJAS: VEINTE Y CINCO
Recibido por: [Signature]

Oficio N° 002458

DM Quito, 21 NOV. 2018

Ticket No. 2018-165017
2018 - 197226

[Handwritten notes and signatures on the right margin, including a date 18/12/2018]

Señor/a.
Abg. Renata Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Presente.-

Asunto: Informe técnico y legal de factibilidad de partición del predio N° 1264873.

De mi consideración:

En atención al Oficio N° SGC-2018-3595 de fecha 09 de noviembre de 2018, suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, en el que solicita se remita para conocimiento de la Comisión el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 1264873, conforme lo solicitado por la Dra. Karina Totoy Velástegui, secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio N° 17203-2018-08533.

Al respecto se indica que en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo, predio N° 1264873.

ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)

Lote mínimo: 600 m²

Frente mínimo: 15 m

COS total: 105 %

COS en planta baja: 35 %

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada **Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1 **Factibilidad de servicios básicos:** SI

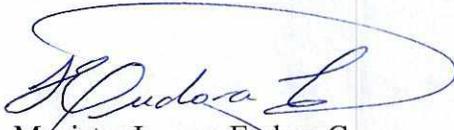
En IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 2924.00 m² y área gráfica es 2947.12 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 600.00 m², y el frente mínimo es 15 m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 1264873, cumple con el lote mínimo y frente mínimo, establecido en la zonificación, por lo tanto es divisible.

Adicionalmente se indica que de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 0160 que sustituye a las Ordenanzas N°s. 0172 y 0432, Artículo 2, numeral 3, que dice: "En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el

administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado"; por lo tanto deberá contribuir en valor monetario, mismo que deberá corresponder al 15% del área útil de terreno por el valor de m2 de terreno según el avalúo catastral actualizado.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Magister Ivonne Endara C.

ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS



Administración Zona
Los Chillos
SECRETARIA ZONAL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Dolores Coque R.	GU-DGT	20181115	
Revisión:	Arq. Andrea Ortiz	GU-DGT	20181115	
Aprobación:	Ing. Daniel Suárez P. Msc.	DGT	20181115	

Adjunto expediente en 1 foja útil.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

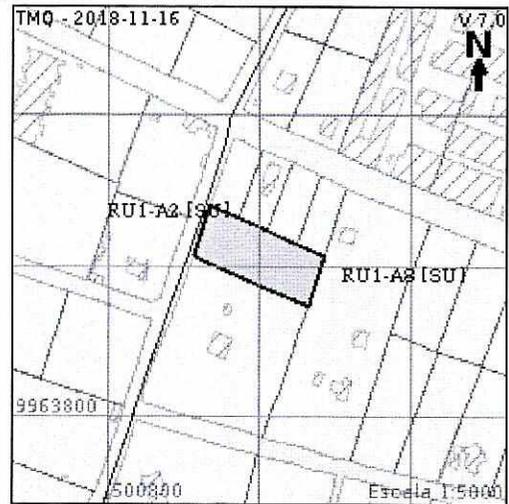


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1700609678
Nombre o razón social:	HIDALGO BORJA GALO ANIBAL HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1264873
Geo clave:	170110520324017000
Clave catastral anterior:	22904 02 001 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	2924.00 m2
Área gráfica:	2947.12 m2
Frente total:	35.51 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 292.40 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CHILLOS
Parroquia:	AMAGUAÑA
Barrio/Sector:	LA SALLE II
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	QUITUS	14	7 m mapa puos v2	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

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

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1

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.

ZONA LOS CHILLOS - PARROQUIA AMAGUAÑA

SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA PUOS V2 DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL VIGENTE (ACTUALIZACIÓN 2016 ORDENANZA 127)

AFECTACION PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACION DE LA VIA. SOLICITE REPLANTEO VIAL

INFORME VALIDO PARA EL 100% de los derechos y acciones del predio

.-.-

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.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2018

OFICIO No. 1597
D.M. 29 NOV. 2018

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

[Handwritten signatures and initials]

2018-170634
2018-165017

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 1333960.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2018-3597, de 09 de noviembre del 2018, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 1333960, dentro del juicio voluntario No. 17203-2018-08533, manifiesto:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición."

Por ser de su competencia la emisión del informe señalado, adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 574-DGT-GU-2018, de 19 de noviembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2018-468, de 27 de noviembre del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Handwritten signature of Boris Mata Reyes]

Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. *[initials]*
Elaborado por: María Cristina Proaño. *[initials]*

Ticket No. 2018-170634

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 30 NOV 2018 Hora 14:105

Nº HOJAS: 26
Recibido por: A B x P.

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2018-468

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Ab. Martha Suárez Romero. Mg.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17203-2018-08533.

FECHA: 27 de Noviembre de 2018.

En atención al Oficio No. SGC-2018-3597, de 09 de noviembre del 2018, suscrito por el Ab. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (s), a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2018-08533, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por la Dra. Karina Totoy Velastegui, mediante Ticket No. 2018-012236, de 19 de julio del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2017-07084.
- 2.- Memorando No. 574-DGT-GU-2018, de 19 de noviembre del 2018, 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. 1333960, no es susceptible de partición, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado.

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"*.

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. 574-DGT-GU-2018, de 19 de noviembre del 2018, determina que el área del predio No. 1233960, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de partición, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención, en virtud de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, se encuentran debidamente individualizados y por lo tanto no son susceptibles de partición.

Atentamente,


Ab. Martha Suárez Romero. Mg.

DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 

Ticket No. 2018-470634.

MEMORANDO

MEMORANDO No. 574 -DGT-GU-2018
DM Quito, 19 de noviembre del 2018

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

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

ASUNTO: Factibilidad de partición del predio 1233960.

REF. GDOC #: 2018-170634

En referencia a la solicitud ingresada en esta Administración Municipal con Ticket # 2018-170634, por parte del Abg. Renato Delgado Merchán **SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)** mediante el cual solicita se remita informe técnico y legal respecto a que si es factible la partición del predio No. 1233960, al respecto le manifiesto:

Verificado en el Sistema Informático el predio 1233960 con clave catastral 10906-17-010, se encuentra registrado a nombre del Sr. HIDALGO BORJA GALO ANIBAL HRDS, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alcuotas del Edificio denominado "NORDEN".

Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio 1233960 la zonificación asignada es A23 (A610-50), lote mínimo 600.00 m2, frente mínimo de 15.00 m

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio No. 1233960, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado 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.

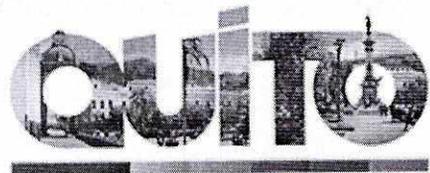
Adjunto: Documentación ingresada en una carpeta (23 fojas útiles).

Cris:
P/F Atender
22/11/2018


	NOMBRE	FECHA	FIRMA
ELABORÓ:	Arq. Jenny Torres/ ANALISTA TECNICO GESTION URBANA	19/11/2018	
REVISÓ	Arq. Jorge Lala T. RESPONSABLE DE LA UNIDAD (E)	19/11/2018	

20 NOV 2018

concejo



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Fecha: 21 NOV 2018 Hora 13h.16

Nº. HOJAS 3 hojas Recibido por: M. Silva -copias concurrencia

Oficio N°, AMZT-2018-0002711 QUITO D. M., 16 NOV 2018 Ticket GDOC., 2018-170637

2018-165017

Doctora Karina Verónica Totoy Velastegui SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Handwritten signatures and notes on the right side of the document.

Presente:

Asunto.: Informe de factibilidad de Partición del predio N° 111857

De mi consideración:

En atención al Oficio N° SGC-2018-3596 de fecha 9 de noviembre de 2018, remitido por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual indica: "...remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 111857, conforme lo solicitado por la Dra. Karina Totoy Velastegui, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio N° 17203-2018-08533..."

Al respecto informo:

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 111857 de clave catastral 11134 07 002, se encuentra catastrado a nombre de HIDALGO BORJA GALO ANIBAL HRDS, en derechos y acciones, conforme los siguientes datos:

Table with two columns: *INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD and *IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE. The first column contains property details like owner name, area, and location. The second column contains a graphical lot plan with a north arrow and scale.

*Estos datos son de responsabilidad de la Unidad Administrativa de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

Handwritten signature and initials at the bottom right.



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- *Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.*"

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 111857, catastrado a nombre de HIDALGO BORJA GALO ANIBAL HRDS, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)		RETIROS
Lote mínimo: 600 m ²	PISOS	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 15 m	Altura: 12 m	Lateral: 3 m
COS total: 105 %	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		Factibilidad de servicios básicos: SI

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de partición, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (600 m²), puesto que conforme Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 15 de noviembre de 2018, el área según escritura es de 1016.00 m².

Cabe señalar que para emitir el informe técnico de factibilidad de partición es necesario adjuntar la propuesta de partición para realizar el respectivo análisis; no obstante se indica que conforme al Anexo Técnico de la Ordenanza Metropolitana 433, reformatoria a la Ordenanza 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

1. Requisitos para los trámites de Subdivisiones:

Requisitos Generales:

- Certificado de Propiedad actualizado o Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Tres juegos de planos y expediente físico – memoria fotográfica de las construcciones existentes en caso de haberlas, un (1) CD en formato Autocad 2004 con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', o el que estableciere el órgano competente municipal, que contengan toda la información constante en la propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente.



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Requisitos Complementarios:

- En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En el caso de subdivisiones en áreas rurales se adjuntará el informe de actualización catastral emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, cuando el predio no esté implantado en la cartografía digital municipal.
- En caso de subdivisiones que involucran propiedad municipal se adjuntarán los informes pertinentes de la Dirección Metropolitana de Gestión de bienes inmuebles o de la Dirección Metropolitana de Catastro, según corresponda

Notas:

En este procedimiento de Habitación de Suelo LMU – 10, previo al ingreso del expediente, deberá obtener con antelación los informes que el caso en particular lo amerite, tales como:

- Cuando exista diferencias y/o excedentes de áreas en los lotes a fraccionar, se debe realizar la correspondiente actualización catastral en base a la Resolución otorgada por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, conforme a la Ordenanza 269.
- Definición de replanteo y afectación vial emitido por la Administración Zonal competente.
- Borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- Toda propuesta de Subdivisión en la que se plantean obras deberá prever en su planificación el diseño de infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicio.

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

“...Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

A. J. R.



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Acorde a la Ordenanza 160 Reformativa de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

"...3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado..."

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

Lcda. Sofia Castillo

**ADMINISTRADORA MUNICIPAL
ZONA TUMBACO**

Anexo: Ticket N° 2018-170637

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	E. Villavicencio	GU	2018-11-15	
Revisión:	K. Nacimba	GU	2018-11-15	
Revisión:	C. Guerra	DGT	2018-11-15	

Ejemplar 1: Dra. Karina Verónica Totoy Velastegui / Secretaría de la Unidad Judicial de la Familia, Niñez y Adolescencia
Ejemplar 2: AMZT Secretaria General Archivo Numérico.
Ejemplar 3: AMZT DGT Archivo Departamental

CC:

Ejemplar 4: Abg. Diego Cevallos Salgado / Secretaría General del Concejo Metropolitano



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:	1700609678
Nombre o razón social:	HIDALGO BORJA GALO ANIBAL HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	111857
Geo clave:	170109570336001111
Clave catastral anterior:	10515 02 002 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	392.90 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	392.90 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1016.00 m2
Área gráfica:	1236.80 m2
Frente total:	101.37 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 101.60 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	CUMBAYÁ
Barrio/Sector:	CUMBAYA CABECERA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN
SIREC-Q	CHIMBORAZO	12	5 m a 6m del eje vial	EJE LONG.
SIREC-Q	ELOY ALFARO	20	a 10m del eje vial	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

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

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

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

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
Línea férrea Expresa	10.00	0.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colectora expresa], solicitará el informe técnico de afectación vial en la STHV.

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

PREDIO EN DERECHOS Y ACCIONES

SOLICITAR DEFINICIÓN Y REPLANTEO VIAL SECTOR CABECERA CUMBAYA

PREDIO UBICADO EN EL CENTRO HISTORICO POR LO QUE DEBERA SOLICITAR CRITERIO TECNICO PARA SABER SI SE HALLA DENTRO DEL INVENTARIADO DE PREDIOS HISTORICOS

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.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2018



CASILLERO 3358

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

Oficio No. 01046-2018-KTV
Quito, 23 octubre del 2018

Señores:

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.

En el Juicio de Voluntario signado con el No. 17203-2018-08533 que sigue HIDALGO GILLAIZEAU VERONIQUE LOUISE, HIDALGO LICHTENSTERN PABLO KORCHAGUIN, HIDALGO PEREZ MARIA EUGENIA y otros, hay lo siguiente:

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

Quito, martes 2 de octubre del 2018, las 11h13, VISTOS: Conozco la presente causa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 175 de la Constitución de la República, artículos 171 y 234 del Código Orgánico de la Función Judicial y por el sorteo de ley, Ab. Msc. Cecilia Pareja Quezada, en mi calidad de Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito. Cumplido que ha sido lo dispuesto en auto de sustanciación que antecede, se dispone: [1] CALIFICACIÓN: En lo principal: "(...) ANUNCIO DE PRUEBA DOCUMENTAL: Proveyendo el anuncio de prueba realizada por la parte actora se dispone: 4.2.- Oficiese al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que remita a esta Unidad Judicial en el término de ocho días el respectivo informe de factibilidad para la partición de cada uno de los inmuebles detallados en el libelo de la demanda de acuerdo a lo establecido en el Art. 473 del COOTAD y Art. 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Aparéjese a éste copia de la demanda. El oficio que se provee remitase a la casilla judicial de la actora quien en el término de tres días justificará la ejecución del mismo ; [5] Cuéntese con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, señor Alcalde y Procurador Sindico, a quienes se les citará en sus despachos, a fin de que comparezcan a juicio y emitan el informe de factibilidad que corresponda respecto de los bienes inmuebles materia de la partición, citación que se lo realizará para los fines del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; [6] Las partes deberán comparecer a la Audiencia como lo determina el Art. 86 del Código Orgánico General de Procesos, personalmente o mediante procuración judicial con cláusula especial para



transigir y bajo las prevenciones del Art. 131.4 del Código Orgánico de la Función Judicial; [7] PROCURADORA COMÚN. En virtud de la petición expresa de los comparecientes tanto en el libelo de la demanda como en la diligencia de 25 de septiembre del 2018, a las 09h29, de conformidad al Art. 37 del Código Orgánico General de Procesos, se designa como procuradora común de los actores a la señora MARIA EUGENIA HIDALGO PÉREZ, con quien se contará en el proceso en tal calidad. [8] Tómese en cuenta la cuantía de la demanda y el procedimiento, el casillero judicial y electrónico señalado por la parte actora para recibir sus notificaciones posteriores, así como también tómese en cuenta el nombramiento y autorización manifestada en favor de su Defensor, CÍTESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

Lo que comunico a usted, para los fines pertinentes

Karina Verónica Totoy Velastegui
Dra. Karina Verónica Totoy Velastegui
SECRETARIA UNIDAD JUDICIAL

