

Fecha: 21 DIC 2018 Hora 14h10

Nº. HOJAS - 13h -  
Recibido por: MAF

PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-04159  
GDOC: 2018-180744  
DM QUITO,

21 DIC. 2018

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 informe legal:

## I. ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio s/n la Dra. Laura Borja, en representación del señor Édison Alberto Sierra Enríquez y la señora Gloria de las Mercedes Núñez Subía, en relación a la partición del predio No. 82106, informó y solicitó lo siguiente:

*"..., no es factible de partición, documento que lo solicité en esta administración y que lo adjunté dentro del juicio de partición del bien inmueble que el juzgado requiere INFORME FAVORABLE DEL CONCEJO DEL MUNICIPIO DE QUITO, de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial,..."*

2. Con Oficio No. SGC-2018-3897, de 05 de diciembre de 2018, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por la señora Dra. Laura Borja

## II. INFORMES TÉCNICOS:

1. El Administrador de la Zonal Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata, mediante Oficio No. 1594, de 29 de noviembre de 2018, remitió los memorandos No. 289-DGT-GU-2018, de 21 de junio de 2018 y el memorando No. DJ-AZEE-2018-291, de 11 de julio de 2018, de no factibilidad de partición del Predio No. 82106, de propiedad del señor Édison Alberto Sierra Enríquez y la señora Gloria de las Mercedes Núñez Subía, ubicado en la parroquia Kennedy.

2. Mediante memorando No. DJ-AZEE-2018-291, de 11 de julio de 2018, la Directora Jurídica Zona Norte Eugenio Espejo informó que:

*"...de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso (PUOS), para la Zona No. C14 (C203-60), establece como Lote Mínimo un total de 200m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10*

*m<sup>2</sup>.*

*Por lo que, emito **informe legal no favorable** para la partición del referido predio, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS. ”*

3. Mediante memorando No. 289-DGT-GU-2018, de 21 de junio de 2018, la arquitecta Gabriela Nina, Directora (E), dirigido a la Directora Jurídica Zona Norte Eugenio Espejo informó que el predio No. 82106, ubicado en la calle Oe2E JUAN CLAMAVEA –N60-149, parroquia Kennedy, sector Rumiñahui tiene una superficie total de 168,00m<sup>2</sup> y un frente total de 7.03ml y que de acuerdo a la zonificación asignada C14(C203-60) el lote mínimo es de 200m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10m<sup>2</sup>, por tal motivo “..., la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable** de factibilidad de partición del predio No. 82106, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente.”

### III. BASE LEGAL:

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

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

- 3.2. 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...”*

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

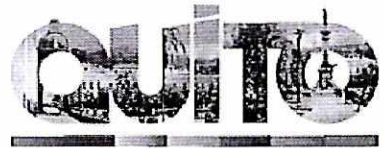
*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. **Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes**”.*

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

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

*En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables*





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.*

#### IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente se establece que el inmueble del que se requiere el informe se refiere al predio No. 82106, localizado en la Parroquia Kennedy, con Zonificación C14 (C203-60). 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 y frente mínimo de 10ml, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 168,00m2 y un frente de 7.03 ml.


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. 82106, ubicado en la parroquia Kennedy, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo y frente 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 a la peticionaria.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (11 fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ze Carlos Malo	PRO	10-12-2018	
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

4159-18

SEÑOR PROCURADOR SÍNDICO DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

Dr. Gianni Frixone

PRESENTE

10 DIC 2018  
14:45  
9

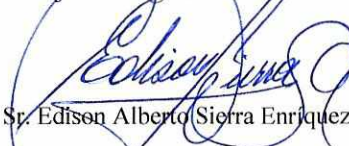
DE MIS CONSIDERACIONES:

EDISON ALBERTO SIERRA ENRIQUEZ, de estado civil casado, con cédula número 170490609-6, de profesión Magister en Administración/Marketing, de 61 años de edad, domiciliado en esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha, Ciudadela Kennedy, Calle Luis Banderas N52-155 y Ramón Borja, a usted comedidamente acudo y solicito lo siguiente:

Del Oficio Nro. DJ-AZEE-2018-183, que adjunto, vendrá a su conocimiento que solicité de acuerdo a lo que establece el art. 473 del COOTAD, me concedan el informe favorable de partición de mi propiedad detallada allí, con número de Predio 82106 y lo solicité en la administración zonal a la que pertenece el bien inmueble, mas sucede que con fecha 30 de octubre de 2018, me informan que dicho bien no es susceptible de partición, razón por la cual y una vez que existe el informe técnico y el informe legal desfavorable, no remiten al Consejo del Municipio para que ellos sean los que emitan el informe del que habla el art. 473 del COOTAD, y presento este informe de factibilidad dentro de juicio de Partición a la jueza de la Unidad Judicial de Familia, quien, mediante providencia de fecha, 23 de noviembre de 2018, me envía a completar, esto es que presente el INFORME FAVORABLE DEL CONSEJO DEL MUNICIPIO DE QUITO, de conformidad al art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, pues lo que presenté es un informe zonal de factibilidad, obviamente no pude dar contestación a dicha providencia en 3 días, por lo que me archivaron el proceso, y ante mi necesidad de demandar nuevamente la Partición, y debido a que la jueza obliga dicho informe y que sea emitido por el consejo, tal cual establece el art, 473 del COOTAD, solicito de la manera más comedida, se me conceda el INFORME DEL CONSEJO DEL MUNICIPIO DE QUITO, de acuerdo al informe de factibilidad que adjunto, del que se desprende que no es factible de Partición.

Adjunto certificado de gravamen actualizado, así como la providencia en donde claramente ordena la jueza que el informe debe estar elaborado y firmado por el Consejo del Municipio de Quito, por tanto solicito que el Consejo me extienda el Informe Favorable de que trata el Art. 473, de acuerdo al informe de factibilidad que adjunto.

Notificaciones lo recibiré en el casillero judicial 4815 o en el correo electrónico drborjaurbano@hotmail.com

  
Sr. Edison Alberto Sierra Enriquez  
C. C: 170490609-6

  
Dra. Laura Borja  
Mat. 17-2008-623 F.A.C.J

  
Dr. David Borja

Mat. 17-2006-650 F.A.C.J

OFICIO No. DJ-AZEE-2018-183.  
Quito DM. 30 de octubre de 2018

08 NOV. 2018

Señor:  
Edison Sierra Enríquez.

Presente.-

**ASUNTO:** Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 82106.

De mi consideración

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2018-157949, de 16 de octubre de 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. 82106, manifiesto:

Adjunto al presente sírvese encontrar los Memorandos: **1)** No. 524-DGT-GU-2018, de 19 de octubre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2018-421, de 30 de octubre del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz.  
Elaborado por: Ab. Maria Cristina Proaño

Ticket No. 2018-157949



**MEMORANDO No. DJ-AZEE-2018-421**

**PARA:** Boris Mata Reyes.  
**ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO**

**DE:** Dr. Rolando Ruiz.  
**DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (s).**

**ASUNTO:** INFORME LEGAL – FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN PREDIO No. 82106.

**FECHA:** 30 de octubre de 2018.

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2018-157949, de 16 de octubre de 2018, suscrito por el Sr. Edison Sierra Enríquez, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se emitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 82106, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Memorando No. 524-DGT-GU-2018, de 19 de octubre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala que el predio No. 82106, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 168.00m<sup>2</sup>, y por lo tanto inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

**BASE LEGAL:**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición*".
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. A8 (A603-35), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m.


## CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la 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. 524-DGT-GU-2018, de 19 de octubre del 2018, determina que el área del predio No. 82106, según escrituras es de 168.00 m<sup>2</sup>, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. C14 (C203-60), se establece como Lote Mínimo un total de 200m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

Atentamente,

  
**Dr. Rolando Ruiz.**

**DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (s).**

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño   
Ticket No. 2018-157949.

## MEMORANDO

MEMORANDO No. **524-DGT-GU-2018**  
DM Quito, 19 de Octubre del 2018

PARA: **Abg. Martha Suarez Romero**  
DIRECTORA JURIDICA AZEE

DE: **Ing. Galo Erazo V.**  
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Informe Técnico factibilidad de partición predio **82106**

REF.: 2018-157949

Cris:  
P/F Atender  
23/10/2018

En atención al Oficio s/n, ingresado a esta Administración Zonal mediante Ticket Gdoc # 2018-157949, por el Sr. Edison Sierra Enriquez, en calidad de propietario, con el que solicita "...conforme lo establece el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial (C.O.O.T.A.D) determine si el bien inmueble consistente en la Casa Numero Treinta y Cuatro, del Pasaje Ciamavea, manzana Treinta y Cinco, de la Urbanización Rumiñahui, de la Parroquia Cotacollao, de este Cantón, adquirido por los Cónyuges EDISON ALBERTO SIERRA ENRIQUEZ y GLORIA DE LAS MERCEDES NUÑEZ SUBIA, por compra a los Cónyuges Adolfo Alberto Sierra Peñaherrera y Carmen Edit Enriquez Cartagenova, según consta de la escritura celebrada el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa y siete, ante el notario doctor Raúl Gaybor, inscrita el veinte y cinco de junio de mil novecientos noventa y siete y signado con el número de predio 82106, es susceptible de **PARTICIÓN**...", le manifiesto:

A pesar de que no se adjunta ninguna propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno y tampoco se especifica el número de predio, revisada la documentación adjunta, se determina por la ubicación señalada en el Certificado de Gravámenes, que el predio consultado es el N° **82106**, ubicado en el Pasaje Oe2E JUAN CLAMAVEA - N60-149, parroquia Kennedy, sector RUMIÑAHUI, cuyo propietario se registra en el sistema catastral a nombre de: **SIERRA ENRIQUEZ EDISON ALBERTO**, el cual debe cumplir con las siguientes regulaciones, de acuerdo a la zonificación asignada:

### ZONIFICACIÓN

<b>Zona:</b>	C14 (C203-60)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo:</b>	10 m
<b>COS total:</b>	1
<b>COS en planta baja:</b>	60 %

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 82106**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 168.00m<sup>2</sup>, inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación y un frente total de 7.03ml, también inferior a lo establecido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de "partición".

22 OCT 2018

26/10/18

8



Para constancia de lo anotado, remito la impresión de consulta realizada en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana para el predio consultado.

La Dirección Jurídica a su cargo se servirá emitir el Informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

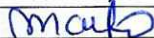
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez  
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ADJ.: DOCUMENTACION INGRESADA EN 03 hojas E IMPRESIÓN INDICADA EN 01 HOJA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO	Arq. Ma. Fernanda Duque-Unidad de Gestión Urbana (E)-	19/10/2018	

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

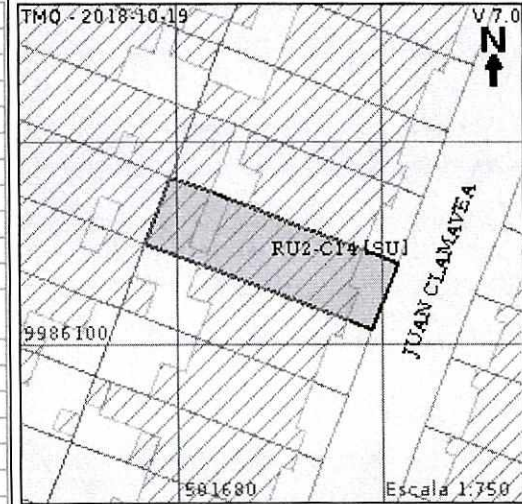
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**QUITO**

ALCALDÍA

**IRM - CONSULTA****\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1704906096
Nombre o razón social:	SIERRA ENRIQUEZ EDISON ALBERTO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	82106
Geo clave:	170104150011012111
Clave catastral anterior:	12605 10 012 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	134.25 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	134.25 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	168.00 m2
Área gráfica:	166.77 m2
Frente total:	7.03 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 16.80 m2 [SU]
Carretera Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	KENNEDY
Barrio/Sector:	RUMINIAHUI
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JUAN CLAMAVEA	0		Oe2E

**REGULACIONES**

<b>ZONIFICACIÓN</b>	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Zona: C14 (C203-60)	Altura: 12 m	Frontal: 3 m
Lote mínimo: 200 m2	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 180 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 60 %		
Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Tipo de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		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.

**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.