



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 21 DIC 2018 Hora 14h10

Nº. HOJAS -17h-  
Recibido por: MH /

PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-04160  
GDOC: 2018-165979  
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:

1.1 Mediante oficio s/n de 12 de octubre de 2018, la abogada Gennyth Tulcanaza, Secretaria de la Unidad de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre, informó que dentro del Juicio No. 17203-2017-13213, seguido por Zoila Landázuri en contra Alfonso Ramos, hay lo siguiente:

*"... 2) La actora dé cumplimiento a lo determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, presente el informe de factibilidad de la partición emitido por el Concejo de la Municipalidad que corresponda según la ubicación de los inmuebles..."*

1.2 Con Oficio No. SGC-2018-3895 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 partición del predio No. 536596 conforme lo solicitado por la señora Zoila Vinueza Landázuri.

## II. INFORME TÉCNICO:

1. El Administrador Zonal Eugenio Espejo, señor Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 1596, de 29 de noviembre de 2018, remite los informes de no factibilidad de partición de la Administración a su cargo, en el cual informa y manifiesta lo siguiente:

*"Sírvasse encontrar los Memorandos: 1) No. 576-DGT-GU-2018, de 20 de noviembre de 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y ; 2) No. DJ-AZEE-2018-467, de 27 de noviembre del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente"*

1). Memorando No. 576-DGT-GU-2018, manifiesta: 

*“La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio No. 536596, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto **No es Susceptible de Subdivisión.**”*

2). Memorando No. DJ-AZEE-2018-467, manifiesta:

*“... el predio No. 536596, 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 encuentra debidamente individualizados y por lo tanto no son susceptibles de partición.”*

### **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...”*

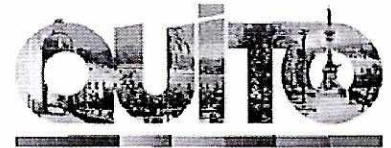
3.3. La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo... (70), numeral 5to., manifiesta:

*“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*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.*


**IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 536596, ubicado en la Parroquia Kennedy, con Zonificación A22 (A608-60 (PB)). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el predio no es técnicamente factible de subdivisión, ya que encuentra declarado en propiedad horizontal, por lo tanto no es susceptible de subdivisión.

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. 536596, ubicado en la Parroquia Kennedy, por cuanto no es técnicamente factible de subdivisión, ya que se encuentra declarado en propiedad horizontal, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito y a la señora Zoila Vinueza Landázuri.

Atentamente,

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

Adjunto expediente. *(15 Fojas)*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David Castellanos	PRO	18-12-2018	<i>R</i>
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

OFICIO No. 1596  
D.M. 29 NOV. 2018

2018-165979

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

*Recepción*  
*30/11/2018*

**ASUNTO:** Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 536596.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. AETLM-AL-2018-1589, de 06 de noviembre de 2018, suscrito por el Administrador Zona Especial Turística La Mariscal, a través del cual se remite el escrito de 26 de octubre de 2018, ingresado con Ticket No. 2018-165979, suscrito por la Sra. Zoila Vinuesa Landázuri, en el cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 536596, 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. 576-DGT-GU-2018, de 20 de noviembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2018-467, 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,

*B. Mata Reyes*

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

Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero, Mg.  
Elaborado por: María Cristina Proaño. *CP*

Ticket No. 2018-165979 ✓

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

Fecha: 30 NOV 2018 Hora 12:46

Nº. HOJAS *DOCE*  
Recibido por: *[Firma]*

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

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2018-467

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

**DE:** Ab. Martha Suárez Romero. Mg.  
DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

**ASUNTO:** INFORME LEGAL – Predio No. 536596.

**FECHA:** 27 de noviembre de 2018

De mi consideración:

En atención al Oficio No. AETLM-AL-2018-1589, de 06 de noviembre de 2018, suscrito por el Administrador Zona Especial Turística La Mariscal, a través del cual se remite el escrito de 26 de octubre de 2018, ingresado con Ticket No. 2018-165979, suscrito por la Sra. Zoila Vinueza Landázuri, y en el cual solicita los informes técnico y jurídico respecto de la factibilidad de partición del predio No. 536596, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Memorando No. 576-DGT-GU-2018, de 20 de noviembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual se emite informe técnico desfavorable para proceder con la partición del predio No. 536596, en razón de que los mismos forman parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, y por lo tanto, 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"*.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
EUGENIO ESPEJO**


## CRITERIO JURÍDICO

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 576-DGT-GU-2018, de 20 de noviembre del 2018, determina que el predio No. 536596, 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 JURIDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño López.   
Ticket No. 2018-165979.

**MEMORANDO**

MEMORANDO No. 576 -DGT-GU-2018  
DM Quito, 20 de noviembre del 2018

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

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

**ASUNTO:** Factibilidad de partición del predio 536596.

**REF.** GDOC #: 2018-165979

En referencia al oficio N° AETLM-AL-2018-1589, ingresado en esta Administración Municipal con Ticket # 2018-165979, por parte del Abg. Henry Valencia **ADMINISTRADpOR ZONA ESPECIAL TURISTICA LA MARISCAL**, que tiene relación con el trámite de la Sra. Zoila Victoria Vinueza Landazuri, quien solicita se emita un informe técnico y legal de factibilidad de partición del predio No. 536596, al respecto le manifiesto:

Verificado en el Sistema Informático el predio 536596 con clave catastral 12307-06-019, se encuentra registrado a nombre del Sr. GALARRAGA RAMOS JORGE ALFONSO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Edificio denominado "GARRIDO RODRÍGUEZ".

Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio 536596 es A22 (A608-60(PB)), 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. 536596, 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 (9 fojas útiles).

Cris:  
#1# Atender  
22/11/2018  
AS

	NOMBRE	FECHA	FIRMA
ELABORÓ:	Arq. Jenny Torres / ANALISTA DE GESTION URBANA	20/11/2018	
REVISÓ:	Arq. Jorge Lala T. / ANALISTA DE GESTION URBANA	20/11/2018	

21 NOV 2018



Quito, 26 de octubre del 2018.

ADMINISTRACIÓN ZONAL TURÍSTICA LA MARISCAL.

DR. HENRY VALENCIA, ADMINISTRADOR ZONAL LA MARISCAL, DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

ZOILA VICTORIA VINUEZA LANDÁZURI, ecuatoriana, con cédula de ciudadanía No. 170386648-1, divorciada, de 64 años de edad, médico, con dirección domiciliaria en la calle T, lote 176 y calle P, de la Urbanización La Pampa, situada en la parroquia Pomasquí, cantón Quito, provincia de Pichincha y dirección electrónica: zoila\_vinueza1@hotmail.com, en la calidad en la que comparezco y con los datos que consigno, me presento ante usted y respetuosamente solicito:

I  
ANTECEDENTES

1.1 Dentro de la causa No. 17203-2016-12578, seguida por la compareciente Zoila Victoria Vinueza Landázuri en contra de Jorge Alfonso Galárraga Ramos, la Dr. Mercedes Angélica Rivadeneira Coloma, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, mediante auto interlocutorio de fecha 11 de julio del 2017, a las 14h01, aprobó el inventario de los bienes que a continuación se detallan, los mismos que forman parte de la extinta sociedad conyugal que mantenía con el señor Jorge Alfonso Galárraga Ramos:

*"(...) DECISIÓN: PRIMERO.- En la especie y en cumplimiento con la norma legal invocada, las partes están de acuerdo que la extinta sociedad conyugal GALARRAGA-VINUEZA está comprendido entre el periodo del 31 de julio de 1992 al 28 de abril del 2015 y se aprueba la parte no objetada por las partes con relación al Informe Pericial de los bienes muebles e inmuebles practicado por el Ing. Edwin Francisco Herrera Herrera y que consta a fs. 221, 222, 223, 224, 225, 226, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 y 245, que a continuación se detallan en los numerales: 1.- Propiedad ubicada en la Urbanización La Pampa lote Nro. 176 Tercera Etapa de la Parroquia de Pomasquí.- 2.- Propiedad ubicada en la calle Sebastián Moreno lote Nro. N-2 y calle Francisco García de la Parroquia de Ponceano de Quito 3.- Propiedad ubicada en la Av. Seis de Diciembre edificio Garrido Espinoza Local comercial en la Parroquia de la Kennedy de Quito. (...)." (El énfasis me corresponde)*

1.2. Tras la aprobación del inventario de los bienes de la sociedad conyugal, con fecha 22 de diciembre del 2017, presenté una demanda de partición de bienes en contra de Jorge Alfonso Galárraga Ramos, la causa fue signada con el No. 17203-2017-13213, y está siendo conocida por la Dra. Ángela Josefina Núñez Ibarra, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia De Pichincha.

\* Inglaterra E3-121 y Av. Republica, Edif. Royalty Studios, primer piso, oficina 102. \* Telf. 2273848 - 2279327

\* Email: [dana.abad@abadcamposabogados.com](mailto:dana.abad@abadcamposabogados.com) \* [www.abadcamposabogados.com](http://www.abadcamposabogados.com)

Quito - Ecuador



1.3. Dentro de la causa de partición No. 17203-2017-13213, mediante providencia de fecha 12 de octubre del 2018, las 11h37, la Jueza sustanciadora dispuso que se incorpore al expediente el informe de factibilidad de partición, conforme se desprende de la copia de la providencia que para su conocimiento adjunto.

1.4. Uno de los bienes aprobados dentro del juicio inventario de bienes de la sociedad conyugal No. 17203-2016-12578, se ubica dentro del territorio atribuido a su competencia esto es, en la parroquia de la Kennedy, conforme lo hice constar en el acápite 1.1., de la presente petición.

1.5. Las Administraciones Zonales son las encargadas de emitir los informes de factibilidad de partición de los bienes ubicados en el territorio de su competencia.

## II PETICIÓN

2.1. Con estos antecedentes y toda vez que se encuentra dentro del ámbito de sus competencias, mucho agradeceré a usted, señor Administrador Zonal, se sirva emitir un informe de factibilidad de partición de conformidad a lo determinado en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, del bien inmueble que a continuación se detalla:

### 2.1.1. Ubicación:

La propiedad se encuentra ubicada en la Av. seis de diciembre N54-102, edificio Garrido Espinoza, local comercial, parroquia la Kennedy, perteneciente al Distrito Metropolitano de Quito.

### Descripción Legal:

Otorgada por Ramiro Gustavo Garrido Rodríguez y Leonor Alicia Espinoza Domínguez a favor de Jorge Alfonso Galarraga Ramos y Zoila Victoria Vinueza Landázuri el 12 de marzo del 2003, ante el notario vigésimo octavo del cantón Quito, Dr. Jaime Acosta Holguín, inscrita el 06 de octubre del 2003.

### Linderos Generales del Terreno:

Norte: 21,00 m con lote No.1 del Sr. Néstor Díaz  
Sur: 21,00 m con lote No. 3 del Sr. Eddy Lopez  
Este: 12,00 m con la propiedad de la academia Almirante Nelson  
Oeste: 12,00 m con la Av. 6 de diciembre.

Alicuota: 16,09%

Área de acuerdo a la alícuota: 40,54 m<sup>2</sup>

### Linderos específicos del local comercial:

Norte: 12,50 m con lote No.1 del Sr. Néstor Díaz  
Sur: 4,50 m y en 8,00 m con garaje del edificio  
Este: 4,50 m y en 4,50 m con parte del edificio  
Oeste: 9,00 m con la Av. 6 de diciembre.

Área: 92,20 m2

III  
NOTIFICACIONES

Las notificaciones que me correspondan las recibiré en el casillero judicial No. 5880 perteneciente a la Dra. Dana Abad Arévalo, quien está autorizada a suscribir cuantos escritos sean necesarios en defensa de mis intereses dentro de la presente causa. Individual o conjuntamente con la referida profesional quedan autorizados para presentar escritos o concurrir a diligencias los abogados Daniel Peñaherrera Toapaxi y Darío Albuja Muñoz.

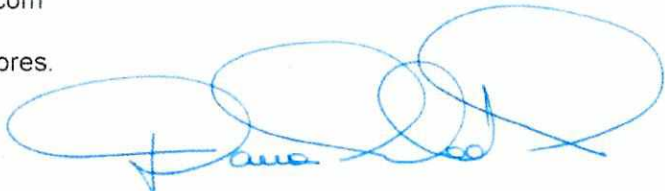
Las notificaciones electrónicas se efectuarán en los siguientes domicilios electrónicos:

dana.abad@abadcamposabogados.com  
daniel.penaherrera@abadcamposabogados.com  
dario.albuja@abadcamposabogados.com

Firmo junto con mis abogados defensores.



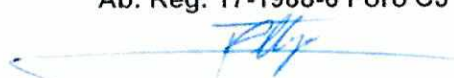
Zoila Victoria Vinueza Landázuri



Dra. Dana Abad Arévalo  
Ab. Reg. 17-1988-6 Foro CJ



Ab. Daniel Peñaherrera Toapaxi  
Reg. 17-2017-382 Foro CJ



Ab. Darío Albuja Muñoz  
Reg. 17-2009-156 Foro C.J.