

NO



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

PROCURADURÍA METROPOLITANA

Fecha: 14 ENE 2019 Hora 12:26

EXPEDIENTE PRO - 2019-0020

Nº. HOJAS DIECISEIS

GDOC. 2018-156655

Recibido por: [Signature]

DM QUITO,

14 ENE 2019

[Handwritten signatures and dates: 12/16/2019]

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

De mi consideración:

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

**I. ANTECEDENTES:**

1.1 Mediante Oficio S/N de 09 de octubre del 2018, la Abg. Ligia Chuga Almeida, procuradora judicial del Señor Guillermo Lucio Albán, informó que se encuentra en trámite de partición judicial del predio No. 221754, ubicado en la parroquia Conocoto de la Cooperativa Huertos Familiares, Hospital Militar, por lo que manifiesta lo siguiente: *"...amparado en lo que determina el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicito se emita la autorización – Informe favorable en la que conste si el predio antes descrito es o no partible"*

1.2 Con Oficio No. SGC-2019-0058, de 04 de enero 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 al pedido formulado por la Abg. Ligia Chuga Almeida.

**II. INFORME TÉCNICO:**

La Administradora de la Zona Los Chillos, Magister Ivonne Endara, mediante oficio No. 2397, de 14 de noviembre de 2018, manifiesta lo siguiente:

*"Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 1193.00 m2 y área gráfica es 1072.89 m2 y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m2, y el frente mínimo es de 20 m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 221754, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación"*

**III. BASE LEGAL:**

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

*“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. [...]”*

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

#### **IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia de la presente solicitud se refiere al predio No. 221754, ubicado en la Parroquia Conocoto con Zonificación A2 (A1002-35). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 20m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 1193,00 m<sup>2</sup>, y un frente de 20m.

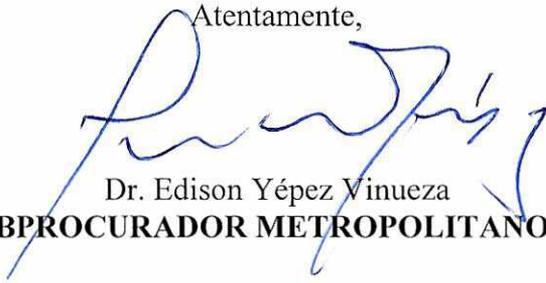


PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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. 221754, ubicado en la Parroquia Conocoto, 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, requerimiento 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 abogada Ligia Chuga Almeida.

Atentamente,

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

Adjunto Expediente. (14 Fojas)

| ACCIÓN      | RESPONSABLE       | SIGLA UNIDAD | FECHA      | SUMILLA   |
|-------------|-------------------|--------------|------------|---|
| Elaboración | David Castellanos | PRO          | 08-01-2019 |  |
| Revisión    | Patricio Guerrero | PRO          |            |   |
| Aprobación  | Edison Yépez      | PRO          |            |   |

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano  
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Fecha: **02 ENE 2019** Hora **14:25**

Nº. HOJAS **dece-**

Recibido por: *[Signature]*

Oficio N° **002397**

DM Quito, **14 NOV. 2018**

Ticket No. **2018-156655**

*[Handwritten notes and signatures]*  
150  
02/01/2019

Señor/a.

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

**Asunto:** Se solicita informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 221754.

De mi consideración:

En atención al Oficio N° SGC-2018-3401 de fecha 22 de octubre de 2018, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicita se remita el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 221754, solicitado por la Abg. Ligia Chuga Almeida.

Al respecto se indica que en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo, predio N° 221754.

**ZONIFICACIÓN**

**Zona: A2 (A1002-35)**

Lote mínimo: 1000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20 m

COS total: 70 %

COS en planta baja: 35 %

**PISOS**

Altura: 8 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

**Uso de suelo:** (PE/CPN) protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

**Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

**Factibilidad de servicios básicos:** SI

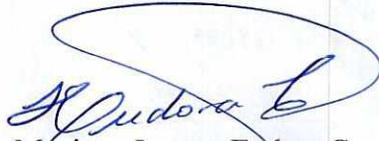
Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 1193.00 m<sup>2</sup> y área gráfica es 1072.89 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 1000 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es 20 m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 221754, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación.

(12)

(12)

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

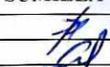


Máster Ivonne Endara C.

**ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS**



Administración Zona  
**Los Chillos**  
SECRETARIA ZONAL

| ACCIÓN       | RESPONSABLE                | SIGLA  | FECHA    | SUMILLA   |
|--------------|----------------------------|--------|----------|---|
| Elaboración: | Arq. Dolores Coque R.      | GU-DGT | 20181112 |  |
| Revisión:    | Arq. Andrea Ortiz          | GU-DGT | 20181112 |  |
| Aprobación:  | Ing. Daniel Suárez P. Msc. | DGT    | 20181112 |  |

Adjunto IRM de consulta



Quito, 09 de octubre del 2018

Señor.  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
ARQ. JACOBO HERDOÍZA  
Ciudad:

Por mis consideraciones. -

Yo, Ligia Elena Chuga Almeida, **procuradora judicial del señor GUILLERMO LUCIO ALBAN**, documento el cual me permite adjuntar al presente, con los debidos respetos solicito lo siguiente:

El suscrito es propietario junto con mi ex cónyuge Elsa Marina García Quiñonez del lote de terreno número ochenta y siete de la Cooperativa de Huertos Familiares Hospital Militar, situado en la Parroquia Conocoto de este cantón, signado con el número de predio 0221/54 inmueble sobre el que nos encontramos en partición; para lo cual amparado en lo que determina el Art. 4/3 del CÓDIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION, solicito se emita un **auterioración-informe favorable** en la que conste si el bien antes descrito es o no partible.

Por la atención que se brinde al presente anticipo  
agradecimientos. -

ABG. **LIGIA E. CHUGA ALMEIDA**  
MAT. 12647 C.A.P.



**COPIA CERTIFICADA N° 40 / 2018**

Quien suscribe, **MARIANA RAFAELA JUMBO TORRES**, SEGUNDA SECRETARIO en la ciudad de ROMA, ITALIA, certifica que la presente es copia fiel y textual del Poder Especial número 590/2016 otorgado por **ANGEL GUILLERMO LUCIO ALBAN**, con cédula de ciudadanía número 0201061009, a favor de **LIGIA ELENA CHUGA ALMEIDA**, con cédula de ciudadanía número 0401453949, y cuyo original se encuentra inscrito en el Tomo I, Página 590, Acta 590, del Libro de Escrituras Públicas (PODERES ESPEICALES) de la AGENCIA CONSULAR DEL ECUADOR EN ROMA, el mismo que está vigente y no ha sido revocado.- Dado y sellado, el 14 de agosto de 2018.

**MARIANA RAFAELA JUMBO TORRES**  
**SEGUNDA SECRETARIO**

Arancel Consular: II 11.1  
Valor: \$ 10.00  
ps





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN ROMA



Ministerio  
de Relaciones Exteriores  
y Movilidad Humana

## LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 590 / 2016

Tomo . Página 590

En la ciudad de ROMA, ITALIA, el 11 de octubre de 2016, ante mí, IBONNE DEL CARMEN JARAMILLO SOLANO, AGENTE CONSULAR en esta ciudad, comparecen ANGEL GUILLERMO LUCIO ALBAN, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Divorciado, con Cédula de ciudadanía número 0201061009, con domicilio en Roma, Italia, legalmente capaz(es) a quien(es) de conocer doy fe, y quien(es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de la Abogada LIGIA ELENA CHUGA ALMEIDA, de nacionalidad ECUATORIANA, con Cédula de ciudadanía número 0401453949 y Abogado RDNALD FABIAN MORENO NARANJO, de nacionalidad ECUATORIANA, con Cédula de ciudadanía número 1708985153, para que de conformidad con el escrito que me presenta y que se transcribe a continuación, realice los siguientes encargos: "SEÑOR NOTARIO: Sírvase incorporar en el registro de escrituras públicas a su cargo, una por la que conste el PODER ESPECIAL Y PROCURACIÓN JUDICIAL, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparecen a la celebración de la presente escritura pública, el señor ANGEL GUILLERMO LUCIO ALBAN por sus propios derechos, a quien en adelante se le denominará "EL PODERDANTE o MANDANTE".- SEGUNDA: PODER ESPECIAL Y PROCURACIÓN JUDICIAL.- El señor ANGEL GUILLERMO LUCIO ALBAN, en su calidad y condición antes anotada, por sus propios derechos, de manera libre y voluntaria y por el presente instrumento declara que otorga poder especial y procuración judicial, amplio y suficiente, cual en Derecho se requiere, a favor de la ABOGADA LIGIA ELENA CHUGA ALMEIDA, con Matrícula o Registro Profesional número doce mil seiscientos cuarenta y siete del Colegio de Abogados de Pichincha; y, DOCTOR RONALD FABIAN MORENO NARANJO, con Matrícula o Registro Profesional número diez mil noventa y siete del Colegio de Abogados de Pichincha a fin de que por medio del presente instrumento a mi nombre y representación en forma individual o conjunta realicen lo siguiente: 1.- Para que presente la demanda de inventarios de los bienes adquiridos dentro de la extinta sociedad conyugal entre el poderdante y la señora ELSA MARINA GUAMAN QUISHPE; demanda que será presentada en contra de la señora ELSA MARINA GUAMAN QUISHPE y cumplirá con los requisitos exigidos en el Código Orgánico General de Procesos y Código Civil.- 2.- Para que una vez terminado el juicio de Inventarios, presente la demanda de partición de bienes de la extinta sociedad conyugal entre el poderdante y la señora ELSA MARINA GUAMAN QUISHPE; demanda que será presentada en contra de la señora ELSA MARINA GUAMAN QUISHPE.- 3.- Para que concurren en forma individual o conjunta a todas las diligencias que se desprendan de los dos juicios, tales como: Presenten con su sola firma escritos a mi nombre, concurren a Audiencias, realicen en la demanda el anuncio de prueba, efectúen la práctica de pruebas tales como exhibición de documentos, interrogatorio de testigos, declaración de parte, inspecciones judiciales, peritajes; y, en general todas aquellas diligencias judiciales y extrajudiciales que se requieran para el cabal cumplimiento del presente mandato hasta la terminación de los juicios.- 4.- Para que presenten de ser necesario como Diligencia Previa, la Inspección Judicial o Peritajes al bien inmueble de propiedad del mandante y de la señora Elsa Marina Guamán Quishpe, mismo que será objeto del inventario y partición, a fin de poder incorporarlo en la prueba dentro de los juicios principales de inventario y partición de

6

8

6

1

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

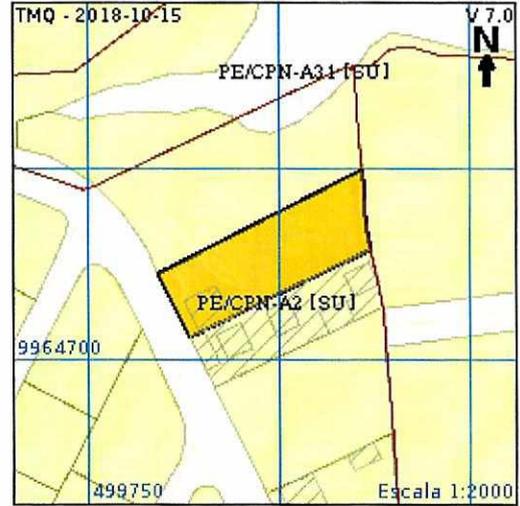


## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO      |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| C.C./R.U.C:                       | 0201061009                       |
| Nombre o razón social:            | LUCIO ALBAN ANGEL GUILLERMO      |
| DATOS DEL PREDIO                  |                                  |
| Número de predio:                 | 221754                           |
| Geo clave:                        | 170110561099127111               |
| Clave catastral anterior:         | 22702 03 012 000 000 000         |
| En derechos y acciones:           | NO                               |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN             |                                  |
| Área de construcción cubierta:    | 85.01 m2                         |
| Área de construcción abierta:     | 0.00 m2                          |
| Área bruta total de construcción: | <b>85.01 m2</b>                  |
| DATOS DEL LOTE                    |                                  |
| Área según escritura:             | 1193.00 m2                       |
| Área gráfica:                     | 1072.89 m2                       |
| Frente total:                     | 20.00 m                          |
| Máximo ETAM permitido:            | 10.00 % = 119.30 m2 [SU]         |
| Zona Metropolitana:               | CHILLOS                          |
| Parroquia:                        | CONOCOTO                         |
| Barrio/Sector:                    | S.LORENZO                        |
| Dependencia administrativa:       | Administración Zonal los Chillos |
| Aplica a incremento de pisos:     |                                  |

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### CALLES

| Fuente  | Calle                   | Ancho (m) | Referencia                    | Nomenclatura |
|---------|-------------------------|-----------|-------------------------------|--------------|
| SIREC-Q | PEDRO VICENTE MALDONADO | 11        | 5.5 m estacas del urbanizador | S21D         |

### REGULACIONES

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>ZONIFICACIÓN</b><br>Zona: A2 (A1002-35)<br>Lote mínimo: 1000 m2<br>Frente mínimo: 20 m<br>COS total: 70 %<br>COS en planta baja: 35 % | <b>PISOS</b><br>Altura: 8 m<br>Número de pisos: 2 | <b>RETIROS</b><br>Frontal: 5 m<br>Lateral: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Entre bloques: 6 m |
| Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada  | Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano        | Factibilidad de servicios básicos: SI  |
| Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural  |   |  |

### 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.

NO EXISTE AFECTACION POR PLANIFICACION VIAL. EL REPLANTEO VIAL SERA RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR Y DEL PROFESIONAL, ASI COMO DE LA AFECTACION SI HUBIERE.

././

ZONA LOS CHILLOS. PARROQUIA DE CONOCOTO.

### 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.

1

- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- 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