

Fecha: **01 FEB 2019** Hora **9:13**

Nº. HOJAS **-Ah-**  
Recibido por: 

*Comisión  
Uso Suelo  
01/02/2019*



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00070  
GDOC: 2018-183150 ✓

DM QUITO

31 ENE 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. PETICIÓN:

Con Oficio No. SGC-2019-0144 de 10 de enero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 376870, conforme solicitado por la Abg. Jeanneth Martínez, dentro del juicio No. 17203-2013-31165.

### II. ANTECEDENTES:

1. La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia de 5 de diciembre del 2017, dispone: "... En lo principal, y de la revisión del proceso se desprende que el suscrito Juez ha requerido a las partes procesales den cumplimiento con el art. 473 del COOTAD... En tal sentido, se vuelve a conminar a las partes procesales a dar estricto cumplimiento a la disposición legal antes transcrita...".
2. El señor José David Benalcázar Santander, mediante oficio S/N de 30 de noviembre de 2018, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se emita el informe favorable de partición del predio No. 376870, ubicado en la calle "SEXTA", parroquia San Isidro del Inca, sector La Quintana, de conformidad con el Art. 473 del COOTAD, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado por la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Quito dentro del juicio No. 17203-2013-31165.

### III. INFORMES TÉCNICOS:

1. El Administrador de la Zonal Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0004 de 4 de enero de 2019, remite los informes técnico No. 608-DGT-GU-2018 de 6 de diciembre de 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y el informe legal No. DJ-AZEE-2018-499 de 21 de diciembre de 2018, suscrito por la Ab. Martha Suarez Romero, Directora de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
2. Mediante memorando No. DJ-AZEE-2018-499 de 21 de diciembre de 2018, la Ab. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zona Norte, remite al Administrador Zona Norte, el informe legal respectivo en relación al informe de factibilidad de partición del predio No. 376870, en el que concluye lo siguiente: *“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. 608-DGT-GU-2018, de 06 de diciembre del 2018, determina que el área del predio NO. 376870, según escrituras es de 200.00 M2, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. D5 (D304-80), se establece como Lote Mínimo un total de 300m2, con un Frente Mínimo de 10 m, razón por lo 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”.*
3. Con memorando No. 608-DGT-GU-2018 de 6 de diciembre de 2018 suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio AZEE, remite a la Dirección Jurídica de la Administración Zona Norte, el informe técnico que en su parte pertinente manifiesta:  
*“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 376870**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 200.00m2, inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación (300.00M2), por lo que no es susceptible de “partición”.*

### IV. BASE LEGAL:

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)*

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. 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".*

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".*

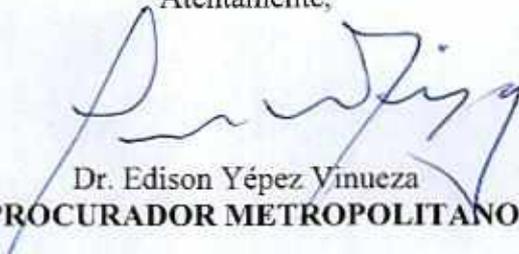
## V. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 376870, ubicado en la calle "SEXTA", parroquia San Isidro del Inca, sector La Quintana, con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200.00m<sup>2</sup>.

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. 376870, ubicado en la calle "SEXTA", parroquia San Isidro del Inca, Sector La Quintana, 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, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor José David Benalcázar Santander y a la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre de Quito.

Atentamente,

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

Adjunto expediente. (17 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	15-01-2018	
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

2018-183150

*Mano de Justo*  
*08/01/2019*

OFICIO No. **0004**  
D.M. **04 ENE. 2019**

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

**ASUNTO:** Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 376870.

De mi consideración

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2018-183150, el 30 de noviembre de 2018, suscrito por el Sr. José David Benalcázar Santander, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD respecto de la partición del predio No. 376870, manifiesto:

Adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: 1) No. 608-DGT-GU-2018, de 06 de diciembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2018-499, de 21 de diciembre 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: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. *MSR*  
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño *ACP*

Cc: Sr. José David Benalcázar Santander  
Ticket No. 2018-183150

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

Fecha: **08 ENE 2019** Hora *11:00*

Nº. HOJAS *2*

Recibido por: *[Signature]*

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2018-499

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

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

**ASUNTO:** INFORME LEGAL – FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN PREDIO No. 376870.

**FECHA:** 21 de diciembre de 2018.

En atención al escrito ingresado mediante Ticket No. 2018-183150, el 30 de noviembre de 2018, suscrito por el Sr. José David Benalcázar Santander, a través del cual solicita se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD, respecto de la factibilidad de partición del predio No. 376870, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Memorando No. 608-DGT-GU-2018, de 06 de diciembre 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. 376870, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 200.00m<sup>2</sup>, y por lo tanto inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

**BASE LEGAL:**

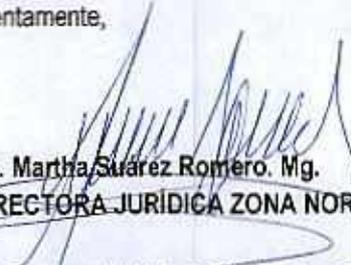
1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: *"Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito 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. D5 (D304-80), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 300m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10m.

**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. 608-DGT-GU-2018, de 06 de diciembre del 2018, determina que el área del predio No. 376870, según escrituras es de 200.00 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. D5 (D304-80), se establece como Lote Mínimo un total de 300m<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,



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

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño   
Ticket No. 2018-183150.

Cris:  
Plf Alvarado  
13/12/2018  
AS

## MEMORANDO

MEMORANDO No. 608-DGT-GU-2018  
DM Quito, 06 de Diciembre 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 **376870**

REF.: 2018-183150

En atención al Oficio s/n, ingresado a esta Administración Zonal mediante Ticket Gdoc # 2018-183150, con el que el Sr. José David Benalcázar Santander, conjuntamente con su abogada patrocinadora Jeanneth Yoiana Martinez, solicita "...se me otorgue un informe favorable conforme a lo solicitado, y poder ejecutar el acuerdo al que llegamos como partes procesales...", referente al juicio de partición No. 2005-171 iniciado en contra de la Sra. Ana María Vergara Vetelanga, y para el cual "... la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, previa a continuar con la sustentación del mismo, requiere que de conformidad con el Art. 473 del COOTAD se me otorgue previamente un informe favorable, sobre el único bien inmueble objeto de la partición..." le manifiesto:

A pesar de que no se adjunta ninguna propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° **376870**, ubicado en la calle "SEXTA", parroquia San Isidro del Inca, sector LA QUINTANA, cuyo propietario se registra en el sistema catastral a nombre de: **BENALCAZAR SANTANDER JOSE DAVID**, el cual debe cumplir con las siguientes regulaciones, de acuerdo a la zonificación asignada:

### ZONIFICACIÓN:

Zona:	D5(D304-80)
Lote mínimo:	300m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	10m
COS Total:	320%
COS en planta baja:	80%

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 376870**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 200.00m<sup>2</sup>, inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación (300.00M<sup>2</sup>), por lo que no es susceptible de "partición".

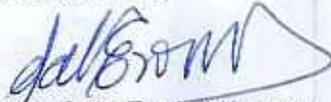
Para constancia de lo anotado, remito la impresión de consulta realizada en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana para el predio consultado.

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

11 DIC 2018  
AS

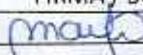
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Gale-Eraza Vásquez  
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ADJ : DOCUMENTACIÓN INGRESADA EN 11 hojas E IMPRESIÓN INDICADA EN 01 HOJA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO	Arq. Ma. Fernanda Duque-Unidad de Gestión Urbana (E)-	06/12/2018	

## 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.	1706469424
Nombre o razón social:	BENALCAZAR SANTANDER JOSE DAVID
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	376870
Geo clave:	170104290036004111
Clave catastral anterior:	12510 14 004 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	97.64 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	97.64 m <sup>2</sup>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	200.00 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	200.89 m <sup>2</sup>
Frente total:	10.06 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m <sup>2</sup> [SU]
Planta Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	SAN ISIDRO DEL INCA
Barrio/Sector:	QUINTANA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACIÓN ESPECIAL

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



## CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE SEXTA	0	replanteo vial	

## REGULACIONES

<b>ZONIFICACIÓN</b>	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Zona: D5 (D304-80)	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m <sup>2</sup>	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 320 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

## AFECTACIONES/PROTECCIONES

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

## OBSERVACIONES

\*\* SOLICITARA INFORME DE REPLANTEO VIAL PARA DETERMINAR SI EL LOTE SE ENCUENTRA AFECTADO

## 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 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.