

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

1.1. Mediante providencia de 31 de mayo de 2017, dentro del juicio de partición No. 17203-2016-04034, a fojas 34 del expediente, la Dra. Kathya Burbano Iñiga, Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente dispone: "(...) se requiere a las partes procesales se sirvan presentar el INFORME DE FACTIBILIDAD, emitido por el Ilustre Municipio de Quito (...)"

1.2. En sesión ordinaria realizada el 25 de junio de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida solicitud, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio No. 189950, objeto del juicio de partición en referencia.

**2. INFORME TÉCNICO:**

Mediante Memorando No. AZEA-UGU-M-2017-152, de 14 de junio de 2017, a fojas 53 del expediente, el Arq. Dino Cruz Jiménez, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro emite informe técnico y en su parte pertinente señala:

*"(...) el predio No. 189950, que consta catastrado a nombre de la señora VIZCAINO BURGOS ANDRES Y OTROS con cédula de identidad No. 1703672731, tiene un área de terreno de 200,00m<sup>2</sup> y de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar un lote; el lote mínimo debe ser de 200,00m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 10,00m. Como el área del terreno según el catastro es de 200,00m<sup>2</sup> no es posible realizar fraccionamiento alguno por cuanto no cumple con el lote mínimo."*

**3. INFORME LEGAL.-**

3.1. Mediante Informe Legal No. 201-2017-DJ, adjunto al oficio No. AZEA-DJ2017-3157, de

27 de junio de 2017, a fojas 5 del expediente, de 27 de junio de 2017, a fojas 54 del expediente, la Abg. Jhoanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

*“Siendo el informe técnico de factibilidad desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 189950.”*

3.2. Mediante oficio No. 2017-02367 de 26 de octubre de 2017, a fojas 58-59 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*“En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del inmueble de propiedad de la señora Andrea Vanessa Vizcaino Burgos y Otros, ubicado en la parroquia La Mena, toda vez que no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a lote 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 al Juez de la Unidad Judicial Civil de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre y a los accionantes Gonzalo Enrique Lagla Guananga y Sonia Marlene Vizcaino Burgos”*


#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 25 de junio de 2018, acogiendo el informe técnico y el criterio legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro y el informe legal de Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición requerida por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 189950, ubicado en la parroquia La Mena del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De la resolución que al respecto adopte, el Concejo Metropolitano de Quito comunicará al Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del DMQ.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

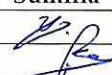
Atentamente,

  
 Sr. Jorge Albán  
 Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (E)









  
 Sra. Gissela Chalá Reinoso  
 Concejala Metropolitana

  
 Abg. Eduardo Del Pozo  
 Concejal Metropolitano

  
 Sr. Marco Ponce  
 Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-06-28	
Revisado por	J. Morán	PGC	2018-06-28	

(2017-016865)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sr. Jorge Albán	29-6-2018		29-6-18	
Sra. Gissela Chalá	6-7-2018		11-07-2018	
Abg. Eduardo Del Pozo	02-7-18		3-7-18	
Sr. Marco Ponce	4-7-18		6-7-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	



Favor revisar  
26/04/17

1307  
PR

REPUBLICA DEL ECUADOR  
www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec

Juicio No: 17203-2016-04034

Casilla No: 3973

Quito, lunes 24 de abril del 2017

A: PROAÑO DURAN MARCO ANTONIO

Dr./Ab.: JOHANNA CAROLINA ESPINOSA SERRANO

En el Juicio Especial No. 17203-2016-04034 que sigue LAGLA GUANANGA GONZALO ENRIQUE, VIZCAINO BURGOS SONIA MARLENE en contra de VISCAINO BURGOS FIDEL ANTONIO, VIZCAINO BURGOS ANDREA VANESSA, VIZCAINO BURGOS BOLIVIA EDITH, VIZCAINO BURGOS LEGNA NAISY, VIZCAINO BURGOS NANCY HIPATIA, VIZCAINO BURGOS SULI IVONNE, hay lo siguiente:

**JUEZ PONENTE: BURBANO IÑIGA KATHYA, JUEZ (E) DE LA UNIDAD JUDICIAL 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, lunes 24 de abril del 2017, las 14h45.- Reasumo la competencia dentro de la presente causa, en calidad de Jueza Titular de esta Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia.- LO QUE SIGUE.- Agréguese al proceso el escrito de fecha 12 de abril de 2017, presentado por los accionante señores GONZALO ENRIQUE LAGLA GUANANGA y SONIA MARLENE VIZCAINO BURGOS; el escrito de fecha 12 de abril de 2017, presentado por el DR. MARCO ANTONIO PROAÑO DURAN, en calidad de representante legal y judicial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el escrito que antecede de fecha 18 de abril de 2017, presentado por los demandados señores SULI IVONNE, BOLIVIA EDITH y NANCY HIPATIA VIZCAINO BURGOS.- EN PERTINENCIA.- A) Respecto al escrito de fecha 12 de abril de 2017, presentado por los accionantes.- Se niega lo solicitado por improcedente, ya que de la revisión de los recaudos procesales, consta a fs. 38 la notificación al Municipio Metropolitano de Quito, y en la presente providencia se cuenta con la comparecencia con el representante legal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- B) Respecto al segundo escrito de fecha 12 de abril de 2017.- B.1) Incorpórese a los autos la documentación señalada en el acápite III.- B.2) Tómesese en cuenta el casillero judicial No. 3973 señalado por el compareciente y la autorización conferida a sus defensores técnico.- C) Respecto al escrito de fecha 18 de abril de 2017.- Cumplido que ha sido el traslado dispuesto en providencia inmediata anterior, se niega lo solicitado en escrito de fecha 29 de marzo de 2017, por improcedente, de conformidad a lo que establece el artículo 52 inciso tercero del Código de Procedimiento Civil y toda vez que las comparecientes se han ratificado en que la demandada señora SULI IVONNE VIZCAINO BURGOS sea la procuradora común por la parte demandada.- NOTIFÍQUESE

f).- BURBANO IÑIGA KATHYA, JUEZ (E) DE LA UNIDAD JUDICIAL; .

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

PURCACHI BARRAGAN VERONICA PATRICIA  
SECRETARIO (E) DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER,  
NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE QUITO

2017-Abril-27

31  
treinta y uno

7041  
14/06/17  
CP

**MEMORANDO**

Quito, miércoles 14 de junio de 2017

No: AZEA-UGU-M-2017-152

PARA : Ab. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**

DE : Arq. Dino Cruz Jimenez  
**JEFE DE GESTIÓN URBANA.**


ASUNTO : **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO**

En atención al memorando N° 211-2017-DJ de fecha 12 de junio de 2017, mediante el cual solicita informe técnico de la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 189950.

Según el Informe de Regulación Metropolitana N° 625416, de fecha 14 de junio del 2017 que se adjunta, el predio N° 189950 que consta catastrado a nombre de la señora VIZCAINO BURGOS ANDRES VANESSA Y OTROS con cédula de identidad N° 1703672731, tiene un área de terreno de 200,00 m2 y de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar un lote; el lote mínimo debe ser de 200,00 m2 con un frente mínimo de 10,00 m. Como el área del terreno según el catastro es de 200,00 m2 no es posible realizar fraccionamiento alguno, por cuanto no cumple con el lote mínimo.

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,

  
Arq. Dino Cruz Jimenez  
**JEFE DE GESTIÓN URBANA.**  
Adjuntos: 03 fojas útiles

**QUITO**  
14 JUN 2017 10 430  
HORA  
Escrito por Geo P.  
DIRECCION JURIDICA

	FUNCIONARIO	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	Arq. Nelson Peñafiel	14/06/2017	
REVISADO POR	Arq. Dino Cruz Jimenez	14/06/2017	

14/06/2017



INFORME LEGAL.- 201-2017-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento del predio No. 189950

Propietario: VIZCAINO BURGOS ANDREA VANESSA Y OTROS

Predio No. 189950

Clave Catastral: 30907-27-003

Parroquia La Mena

**ANTECEDENTES:**

Dentro del juicio Especial No. 17203-2016-04034, que sigue que sigue LAGLA GUANANGA GONZALO ENRIQUE, VIZCAINO BURGOS SONIA MARLENE contra de VISCAINO BURGOS FIDEL ANTONIO, VIZCAINO BURGOS ANDREA VANESSA, Y OTROS, PROCURADURIA METROPOLITANA DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 189950, así como el expediente completo **en original, carpeta No. 1307**, Juicio de partición No. 17203-2016-04034 de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer Niñez y Adolescencia de Pichincha, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 189950

**ANTECEDENTE:**

Memorando No. AZEA-GU-M-2017-152, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"no es posible realizar fraccionamiento alguno, por cuanto no cumple con el lote mínimo"*. Adjuntamos el IRM del predio 189950


**BASE LEGAL:**

Art. 473 del COOTAD dispone: *"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"*.

**CRITERIO LEGAL:**

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.189950

Atentamente,

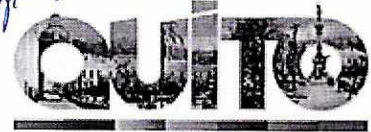


AB. JOHANNA ESPINOSA  
DIRECTORA JURIDICA

Adjunto:  
Expediente original en 52 fojas, (carpeta No.1307)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORACIÓN	DRA POMBOSA	DJ	20170621	J
REVISIÓN	AB. ESPINOSA	DJ	20170621	J

*Roberto Sosa*  
*30/10/2017*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

Expediente de Procuraduría No. 2017-02367  
GDOC. 2017-016865

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

26 OCT 2017

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 (E), 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:

Mediante Providencia de fecha 07 de junio del 2017, la Dra. Kathya Burbano Iñiga, Juez Ponente de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17203-2016-04034 que sigue Gonzalo Enrique Lagla Guananga y Sonia Marlene Vizcaíno Burgos en contra de Antonio Fidel Vizcaíno Burgos, Andrea Vanessa Vizcaíno Burgos, Bolivia Edith Vizcaíno Burgos, Legna Naisy Vizcaíno Burgos, Nancy Hipatia Vizcaíno Burgos y Suli Ivonne Vizcaíno Burgos en su parte pertinente señala lo siguiente: “[...] *se niega lo solicitado por cuanto es obligación de la parte accionante presentar el informe favorable conforme se determina en el Art. 473 del COOTAD [...]*”. El énfasis es mío.

Con Oficio No. SGC-2017 2825 de 04 de octubre de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto al pedido formulado por la Dra. Veronica Purcachi Barragán, Secretaria (E) de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del Juicio No. 17203-2016-04034.

### II. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante Oficio No. AZEA-DJ-2017 No. 20173157 de 27 de junio de 2017, el Administrador Zonal Eloy Alfaro, remite los informes técnico y legal de la Administración Zonal relacionados con el fraccionamiento del predio 189950.

El Arq. Dino Cruz Jiménez, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No: AZEA-UGU-M-2017-152 de 14 de junio de 2017, en su parte pertinente señala: “[...] *Según el informe de Regulación Metropolitana No 625416, de fecha*”

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

Fecha: **30 OCT 2017** Hora **9:30**

Nº. HOJAS **59h**  
Recibido por: **[Firma]**





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*14 de junio de 2017 que se adjunta, el predio No 189950 que consta catastrado a nombre de la señora VIZCAINO BURGOS ANDREA VANESSA U OTROS con cedula de identidad No 1703672731, tiene un área de terreno de 200,00 m2 y de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar un lote; el lote mínimo debe ser de 200,00 m2 con un frente mínimo de 10,00 m. Como el área del terreno según el catastro es de 200,00 m2 no es posible realizar fraccionamiento alguno, por cuanto no cumple con el lote mínimo. [...]"*

La Abogada Johana Espinosa Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante informe legal No. 201-2017-DJ, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente: “[...] Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 189950.”

### III. BASE LEGAL:

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.[...]”*

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”.*

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*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*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 proceso judicial, se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 189950, Geo clave No. 170102220056005111, clave catastral anterior No. 30907 27 003 000 000 000, ubicado en la parroquia La Mena del Distrito Metropolitano de Quito, con zonificación D3 (D203-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Calderón y los datos del Informe de Regulación Metropolitana, establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m2, con un frente mínimo de 10 m., lo cual no se cumple, por cuanto el predio tiene un área de terreno de 200,00 m2.


En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición judicial del inmueble de propiedad de la señora Andrea Vanessa Vizcaíno Burgos y Otros, ubicado en la parroquia La Mena, toda vez que no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito y a los accionantes Gonzalo Enrique Lagla Guananga y Sonia Marlene Vizcaíno Burgos.

Atentamente,

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

Adj.: Expediente completo (J7F y 1CD)

	Nombre	Fecha	Rubrica
Elaborado por:	Santiago Burbano	17-10-2017	
Revisado por:	Patricio Guerrero		