

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

**1. ANTECEDENTE:**

En sesión ordinaria de 28 de enero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Abg. Juan Pablo Lojano, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, quien indica que en el juicio No. 17203-2018-08126, se ha solicitado el informe de factibilidad de partición del bien inmueble con predio No. 356308.

**2. INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. AZMS-3650 de 18 de diciembre de 2018, a fojas 11 del expediente, la Ing. Anabel Vintimilla Administradora Zonal Centro "Manuela Saenz", manifiesta:

*"Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio e informe legal emitido por la Dirección de Asesoría Jurídica, este predio no sería sujeto de fraccionamiento."*

**3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-04291 de 07 de enero de 2019, a fojas 14- 15 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:



*“De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 356308, ubicado en la Parroquia Puengasi con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m2 y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m2, y un frente de 9.87m.*

*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. 356308, ubicado en la Parroquia Puengasi, 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 Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha y la señora Patricia Dolores Burgos Ramírez”*

#### **4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 28 de enero de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 356308, ubicado en la Parroquia Puengasi, 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.

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

Atentamente,  
  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo**

*J. Albán*  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

*Gissela Chalá*  
Sra. Gissela Chalá  
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-02-11	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-02-11	

Adjunto expediente con documentación constante en dieciocho (18) fojas  
(2018-146973)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito						
Registro Entrega Expedientes						
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución		
Sergio Garnica	2019	02	12	2019	02	26
Jorge Albán				2019	03	07
Gissela Chalá						
		Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana						





*Patricia Vda*  
*2018-146973*  
Casilla 4226  
*2018/09/18*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA  
PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO,  
PROVINCIA DE PICHINCHA.

Quito, 18 Septiembre del 2018  
Of. No: 515-2018.UJFEMNA-UIO

Señor  
CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

Fecha: ..... Hora: 4:41  
Nº HOJAS: .....  
Recibido por: .....

De mi consideración:

En la Causa No. 17203-2018-08126, sigue BURGOS RAMIREZ PATRICIA DOLORES, en contra de REYES GUZMAN CARLOS ALFREDO, se dispone lo que sigue:

UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito, miércoles 29 de agosto del 2018, las 12h11, VISTOS.- DRA. DELICIA GARCÉS ABAD, en mi calidad de Juez Titular de la Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, conozco la presente causa en razón del acta de sorteo electrónico de Ley precedente: Avoco conocimiento de la presente causa de PARTICIÓN DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL; en consecuencia, dispongo: I.- CALIFICACIÓN.- En lo principal, la demanda que antecede es clara, completa y reúne los requisitos de ley, por lo que se la admite a trámite, correspondiendo al PROCEDIMIENTO VOLUNTARIO previsto en el Art. 334 numeral 5 e inciso final del Art. 341 del Código Orgánico General de Procesos respectivamente.- ..... Una vez que se dé cumplimiento con lo dispuesto, se enviará el despacho suficiente a la sala de citaciones para a fin de que se cumpla con la respectiva citación, para lo cual se le recuerda a la demandada que debe comparecer conforme a lo dispuesto en los Arts. 335 y 336 del Código Orgánico General de Procesos.-IV.-Cuéntese con el señor Alcalde y Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a quienes se notificará en su despacho, quienes señalarán su domicilio judicial así como de remitir a esta Autoridad en el menor tiempo posible los informes técnicos correspondientes relacionados a esta demanda para lo cual remitase suficientes despacho a la oficina de citaciones. En caso de oposición se procederá de conformidad al Art. 336 del Código Orgánico General de Procesos.- V.- ANUNCIO DE PRUEBA.- En lo pertinente a la prueba, tómese en cuenta lo manifestado por la parte actora en su escrito presentado, así como la documentación que se agrega al expediente. a.- Oficiése al Consejo Metropolitano a fin de que remita el Informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes, para lo cual remitase el correspondiente oficio con las suficientes copias, institución que brindara las facilidades del caso, contestación del oficio que deberá remitir a esta Unidad Judicial en el término de 48 horas.- oficiar al Consejo Metropolitano a fin de que remita el Informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes", para lo cual remitase el correspondiente oficio con las suficientes copias, institución que brindara las facilidades del caso, contestación del oficio que deberá remitir a esta Unidad Judicial en el término de 48 horas.- VI.- Téngase en cuenta así también el procedimiento, la cuantía y domicilio judicial señalado por la actora.- Agréguese al proceso la documentación aparejada a la demandada.- INSCRÍBASE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.- f) DRA. DELICIA DE LOS ÁNGELES GARCÉS ABAD.- JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA

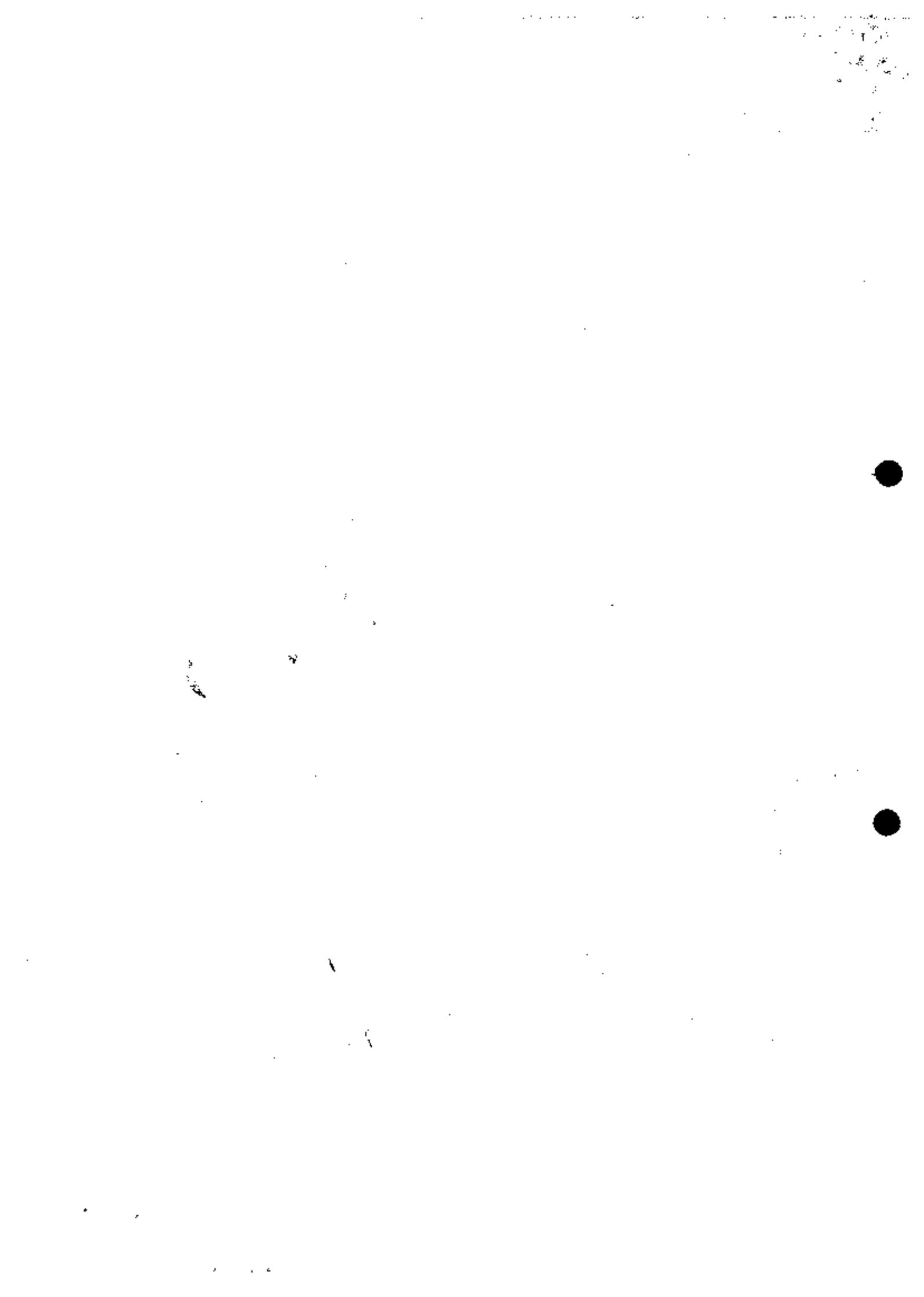
Lo que comunico para los fines de Ley.

Atentamente  
ABG. JUAN PABLO LOJANO  
SECRETARIO 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



BRACITO -RENTE PATRIARCA GUBERNAMENTAL

Hacemos de la justicia una práctica diaria



ADMINISTRACIÓN ZONAL  
MANUELA SÁENZ

RECEPCIÓN

Fecha: 19 DIC 2018 Hora: 11:19

Nº HOJAS: - CUCE -

Recibido por: [Firma]

QUITO  
Municipio de Quito

[Firma manuscrita]

3650

Oficio-AZMS- 18 DIC 2018

Quito, DM 13 de Diciembre de 2018

TICKET GDOC No. 2018-146973

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

ASUNTO: Partición Predio No. 356308

De mi consideración:

Mediante Oficio SGC-2018-3913 suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito, se solicita se emitan los correspondientes informes técnico y legal respecto a la "factibilidad de partición de predio No. 356308, conforme a lo solicitado por el Abg. Luis García Maldonado dentro del juicio No 17203-2018-08126".

ANTECEDENTES:

Mediante oficio s/n ingresado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 4 de Diciembre del 2018, suscrito por el Abg. Luis García Maldonado se solicita se emita el "...correspondiente informe de fraccionamiento para poder proseguir con el juicio, el mismo que por no ser partible llevara a que el bien sea rematado, por consiguiente sírvase emitir el informe de fraccionamiento acorde a los datos del IRM"

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-427 de 12 de Diciembre del 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Centro "Manuela Sáenz" remite el Informe Técnico Predio No. 356308 con clave catastral No 20304-26-046, ubicado en la parroquia Puengasí y en el mismo concluye: "el lote mínimo de acuerdo al IRM, es de 200m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de 10.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 200.00m<sup>2</sup> y un frente de 9.87m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400m<sup>2</sup> y un frente de 20.00m. Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento".

CRITERIO LEGAL:

Mediante Informe Legal No. AZC-DJ-015-2018 de 12 de Diciembre del 2018 el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Municipal Zona Centro manifiesta: "Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitida por la Dirección de Gestión del Territorio, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal DESFAVORABLE para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. AZMS-DGT-GU-2018-427 de 12 de Diciembre del 2018 toda vez que el mismo no sería sujeto de fraccionamiento."

[Firma]

**NORMATIVA LEGAL APLICABLE:**

El artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Funciones.- Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano: (...) e) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) y, l) Las demás que establezca su estatuto de autonomía y la ley

El artículo 473 ibídem, 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."

El artículo... (34) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina: "Informe de Regulación Metropolitana ("IRM").- 1. El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos: a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio. b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales. c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos. d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por valeductos o polductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conas de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios. e) Informe de factibilidad de dotación de servicios. 2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente".

Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, e informe legal emitido por la Dirección de Asesoría jurídica, este predio no sería sujeto de fraccionamiento.

En tal sentido, devuelvo a usted el expediente completo en nueve (9) fojas, ingresado a esta Administración Zona Centro mediante oficio No. SGC-2018-3913, que incluye el presente informe legal y el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal.

Inábel Vintimilla  
Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz"

Elaborado por:	X Berman	DAJ	13/12/18
Adjunto:	Expediente completo original en 11 fojas		
Ejemplar 1:	Destinatario		
Ejemplar 2:	Departamento de Administración Zonal Centro		
Ejemplar 3:	DAJ		

Fecha: 08 ENE 2019 Hora 10:49

Nº. HOJAS - 15

Recibido por: [Firma]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-04291

GDOC: 2018-146973

DM QUITO, 07 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. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante Oficio No. 515-2018-UJFMNA-UIO de 18 de septiembre del 2018, el Abg. Juan Pablo Lojano, Secretario 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, informó que dentro del Juicio No. 17203-2018-08126, seguido por Patricia Dolores Burgos Ramírez, hay lo siguiente: "...Oficiese al Concejo Metropolitano a fin de que remita el informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes, para lo cual remítase el correspondiente oficio con las suficientes copias..."

1.2. Mediante Oficio S/N de 04 de diciembre de 2018, el Abogado Luis García Maldonado dio contestación al oficio número SGC-2018-3114 de fecha 28 de septiembre de 2018, en el cual se le solicitó que identifique el número y ubicación del predio del cual se requiere el informe, así como el proyecto de partición en el que se especifique el porcentaje de área verde a entregarse a la municipalidad.

1.3 Con Oficio No. SGC-2018-4063, de 21 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 al pedido formulado por el Abg. Luis García Maldonado, dentro del juicio No. 17203-2018-05521.

## II. INFORME TÉCNICO:

La Administradora de la Zona Centro "Manuela Sáenz", Ingeniera Anabel Vintimilla, mediante oficio No. AZMS-3650, de 18 de diciembre de 2018, manifiesta lo siguiente:

"...una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, e

*informe legal emitido por la Dirección de Asesoría Jurídica, este predio no será sujeto de fraccionamiento”.*

Mediante Memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-427 de 12 de diciembre de 2018, el Director de Gestión de Territorio de la Administración Municipal Zona Centro, emite informe técnico desfavorable y manifiesta:

*“...el lote mínimo de acuerdo al IRM, es de 200m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de 10,00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 200,00m<sup>2</sup> y un frente de 9,87m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400 m<sup>2</sup> y un frente de 20,00m. Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento”*

Mediante Informe Legal No. AZC-DJ-015-2018 de 12 de diciembre de 2018, el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Municipal Zona Centro, emite el informe legal desfavorable y manifiesta:

*“...una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de gestión del Territorio, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio descrito en el informe Técnico No. AZMS-DGT-GU-2018-427 de 12 de Diciembre de 2018 toda vez que el mismo no sería sujeto de fraccionamiento”.*

### 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. [...]”*

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 Sto., 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



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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".*

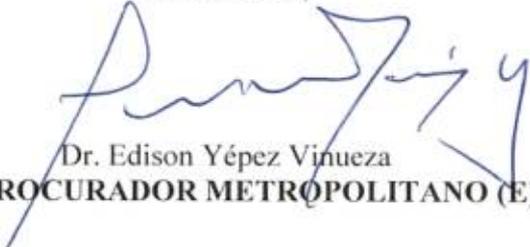
#### IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 356308, ubicado en la Parroquia Puengasi con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz", se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m<sup>2</sup>, y un frente de 9.87m.

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. 356308, ubicado en la Parroquia Puengasi, 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 Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha y la señora Patricia Dolores Burgos Ramírez.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (13 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUJILLA
Elaboración	David castellanos	PRO	27-12-2018	<i>[Signature]</i>
Revisión	Patricia Guerrero	PRO		<i>[Signature]</i>
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

*Diego Cevallos Salgado*  
*Supo*  
*31/01/2019*



EXPEDIENTE PRO -2018-04291  
 GDOC.: 2018-146973  
 DM QUITO,

29 ENE. 2019

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

De mi consideración.-

Con relación al oficio expediente PRO-2018-04291 de 07 de enero de 2019 de esta Procuraduría mediante el cual emití el criterio legal relacionado con el informe de factibilidad de partición del inmueble de propiedad del señor Carlos Alfredo Reyes Guzman, me permito realizar un alcance al mismo, para aclarar que en los antecedentes, en el punto número uno punto tres, en lugar de "juicio No. 17203-2018-05521" debe constar "juicio No. 17203-2018-08126".

En lo demás ratifico el criterio legal que es materia de este alcance.

Atentamente,

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

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	David Castellanos	PRO	29-01-2019	<i>[Signature]</i>
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		<i>[Signature]</i>
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General  
 Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana  
 Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
 ALCALDÍA **RECEPCIÓN** Página 1 de 1  
 Fecha: **31 ENE 2019** Hora **08:30**  
 Nº. HOJAS 3  
 Recibido por: Stex P.

100



100



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-04291

GDOC: 2018-146973

DM QUITO, 07 ENE 2019

Abogado  
Diego Cevallos Saigado  
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 No. 515-2018-UJEMNA-UJO de 18 de septiembre del 2018, el Abg. Juan Pablo Lagano, Secretario 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, informó que dentro del Juicio No. 17203-2018-08126, seguido por Patricia Dolores Burgos Ramirez, hay lo siguiente: "... *Ofendase al Concejo Metropolitano a fin de que remita el informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes, para lo cual remítase el correspondiente oficio con las suficientes copias...*"

1.2 Mediante Oficio S/N de 04 de diciembre de 2018, el Abogado Luis García Maldonado dio contestación al oficio número SGC-2018-3114 de fecha 28 de septiembre de 2018, en el cual se le solicitó que identifique el número y ubicación del predio del cual se requiere el informe, así como el proyecto de partición en el que se especifique el porcentaje de área verde a entregarse a la municipalidad.

1.3 Con Oficio No. SGC-2018-4063, de 21 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 al pedido formulado por el Abg. Luis García Maldonado, dentro del juicio No. 17203-2018-05521.

#### II. INFORME TÉCNICO:

La Administradora de la Zona Centro "Mariana Sáenz", Ingeniera Anabel Vintimilla, mediante oficio No. AZAIS-3650, de 18 de diciembre de 2018, manifiesta lo siguiente:

*"...una vez revisada el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, e acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, e*

Página 1 de 4

*informe legal emitido por la Dirección de Asesoría Jurídica, este predio no será sujeto de fraccionamiento".*

Mediante Memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-427 de 12 de diciembre de 2018, el Director de Gestión de Territorio de la Administración Municipal Zona Centro, emite informe técnico desfavorable y manifiesta:

*"...el lote mínimo de acuerdo al IRM, es de 200m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de 10.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 200.00m<sup>2</sup> y un frente de 9.87m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400 m<sup>2</sup> y un frente de 20.00m. Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento"*

Mediante Informe Legal No. AZC-DJ-015-2018 de 12 de diciembre de 2018, el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Municipal Zona Centro, emite el informe legal desfavorable y manifiesta:

*"...una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de gestión del Territorio, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio descrito en el informe Técnico No. AZMS-DGT-GU-2018-427 de 12 de Diciembre de 2018 toda vez que el mismo no sería sujeto de fraccionamiento".*

### 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. [...]"*

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



PROCURADURIA  
METROPOLITANA

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".*

#### II. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 356308, ubicado en la Parroquia Puengasi con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Centro "Mauritela Sáenz", se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m<sup>2</sup>, y un frente de 9.87m.

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. 356308, ubicado en la Parroquia Puengasi, 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 Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha y la señora Patricia Dolores Burgos Ramírez.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vintuela

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (13 Fejes)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David castellanos	PRO	27-12-2018	A
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		R
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo