

Informe N° IC-2019-98

**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 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. William Burbano Oviedo, procurador judicial de Luis Guillermo Garzón Torres, a fojas 16 del expediente, mediante el cual solicita, que se emita el informe de factibilidad de partición de los predios Nos. 384862, ubicado en la parroquia San Juan; y, 5149783, ubicado en la parroquia el Quinche.

**2. INFORME TÉCNICO:**

2.1. Mediante oficio No. AZMS-2018-3335, de 14 de noviembre de 2018, a fojas 22 del expediente, la Tlga. Mónica Guevara, Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz" (s), indica:

*"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, este predio no sería sujeto de fraccionamiento."*

2.2. Mediante oficio No. AMZT-2019-0000022 de 03 de enero de 2019, a fojas 28 del expediente, la Lcda. Sofía Castillo, Administradora Zonal Tumbaco, adjunta el memorando No. AMZT-DAJ-2018-380, de 06 de diciembre de 2018, a fojas 25 del expediente, suscrito por el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica, del cual se desprende:

1 de 3

*"Del Informe Técnico No. AMZT-DGT-2018-2503 de 19 de noviembre del 2018, se colige que los administrados no presentan ninguna propuesta de partición y que según los datos de zonificación del Predio No. 5149783 – clave catastral 13437-01-006 no es factible el fraccionamiento o subdivisión debido a que el área es de 2.676.00 m<sup>2</sup> y el lote mínimo establecido es de 2.500.00 m<sup>2</sup>. "*

### **3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-00085 de 12 de febrero de 2019, a fojas 30 - 31 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*"De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles en litigio corresponden: al predio No. 384862 ubicado en la parroquia San Juan, sector Larrea, Zona Centro, con Zonificación D6 (D405-70). De conformidad con la normativa legal citada e informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 12m<sup>2</sup>, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 280.00 m<sup>2</sup>.*

*Predio No. 5149783 ubicado en la parroquia el Quinche, sector Urapamba, zona Aeropuerto, con Zonificación A3 (A2-502-10). De conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 2.500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 30 m<sup>2</sup>, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 2.676.00 m<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 de los predios Nos. 384862 y 5149783, por cuanto no cumplen con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.*

*De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito; y, al Dr. William Burbano Oviedo, Procurador Judicial del señor LUIS GUILLERMO GARZON TORRES."*

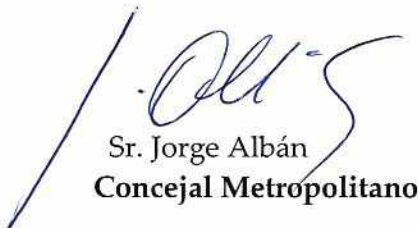
### **4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y v) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial de los predios Nos. 384862, ubicado en la parroquia San Juan; y, 5149783, ubicado en

la parroquia el Quinche, por cuanto los inmuebles no cumplen 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.

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

  
 Sr. Jorge Albán  
 Concejel Metropolitano

Sra. Silvia Díaz  
 Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-26	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-26	P

Adjunto expediente con documentación constante en treinta y un (31) fojas (2018-165855)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejel	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	28/03/2019			09/04/2019	
Jorge Albán					
Silvia Díaz					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

**RAZON:** Siento por tal que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 11 de marzo de 2019, reinstalada el 14 de marzo de 2019, la Concejala, Sra. Silvia Díaz, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2019-98, por el cual emite dictamen desfavorable para que el Concejo autorice la partición judicial de los predios No. 384862, ubicado en la parroquia San Juan y 5149783, ubicado en la parroquia El Quinche.

Distrito Metropolitano de Quito, 10 de abril de 2019.



Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

*Recibido Usr  
D.S. Susm  
30/10/2018*

MUNICIPIO DE QUITO.- SEÑORES DEL CONSEJO METROPOLITANO DEL MUNICIPIO DE QUITO. -

DR. WILLIAM BURBANO OVIEDO, abogado en libre ejercicio de los Juzgados y Tribunales de la Republica, en calidad de abogado y procurador judicial del señor LUIS GUILLERMO GARZON TORRES, comparezco ante ustedes y solicito lo siguiente:

I

Notificaciones que me correspondan las recibiré en la casilla judicial numero 319 o al casillero electrónico **abogado\_bo@hotmail.com**, perteneciente al Dr. William Burbano Oviedo, abogado a quién faculto presente cuanto escrito sea necesario en la presente petición.

II

De conformidad con la providencia que me permito adjuntar vendrá a su conocimiento que mi cliente conjuntamente con el patrocinio de mi persona en calidad de abogado, estamos iniciando una demanda de PARTICION DE LOS BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, cuya demanda ha sido designada por el momento con el No 17203-2018-10004, bienes inmuebles que son:

1.- Inmueble consistente en un Departamento Número Uno, el mismo que consta de una bodega número uno, derecho de estacionamiento, ubicada en esta ciudad de Quito, en las calles Juan Larrea N13-174 y Checa, la misma que lo adquirimos a los cónyuges señores: Gustavo Patricio Guerrón y Marina Medrano Gordon, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, otorgada el 24 de septiembre del 2008, legalmente inscrita el 7 de octubre del 2008, cuyo avalúo conforme se desprende de la sentencia de Juicio de Inventario es de AVALUO 52.153,99 dólares de los Estados Unidos de Norte América, con numero de predio No 384862.

2.- Inmueble consistente en un lote de terreno signado con la letra "A - 5" de aproximadamente unos 2.779,82 m2 según cedula catastral, adquirido mediante compra venta a los señores: Miguel Ángel Carvajal y Sra., según escritura protocolizada en la Notaria Decima Octava del Cantón Quito, Dr. Enrique Díaz Ballesteros, con fecha 25 de marzo de 1992, inscrita el 20 de octubre de 1992, lote de terreno ubicado en la Parroquia del Quinche, barrio Urupamba, cuyo avalúo según sentencia de Inventario es de 107.040,00 dólares de los Estados Unidos de Norte América, predio No 5149783.

PETICION. -

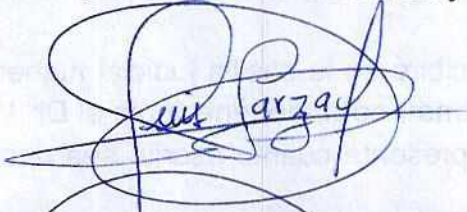
Por cuanto de conformidad con el articulo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, es el Municipio en encargado de dar el informe favorable o no favorable de la factibilidad de subdivisión de los bienes inmuebles y siendo un requisito para

GLOBAL & ASOCIADOS.  
CONSORCIO JURÍDICO  
ABOGADOS  
QUITO - ECUADOR

presentar este tipo de demandas sírvanse disponer que el Consejo Metropolitano del Municipio de Quito, emita este informe de factibilidad o no de los predios 384862 y 5149783 que han sido adquiridos dentro de la sociedad conyugal extinta y que está sujeta a partición, para lo cual me permito adjunta, certificados de gravámenes de los bienes, así como las cédulas catastrales de los mismos.

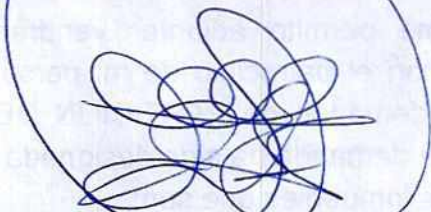
Por ser de derecho sírvase proveer.

Firmo conjuntamente con mi cliente y propietario.



LUIS GUILLERMO GARZON TORRES.

C.C. N° 1706656616



DR. WILLIAM BURBANO OVIEDO.

REG. 17-2014-364 FORO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 30 OCT 2018 Hora 12:36

Nº HOJAS -QUINCE-

Recibido por:



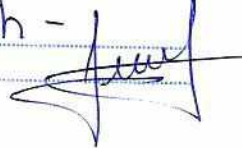
Fecha: 16 NOV 2018

Hora

11:32

Nº. HOJAS -2h-

Recibido por:



3335

Oficio-AZMS-2018

Quito, DM 14 NOV 2018

TICKET GDOC No. 2018-165855

Abogado

Renato Delgado Merchán

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (s)

ASUNTO: Partición Predio No. 384862

De mi consideración:

Mediante Oficio SGC-2018-3599 suscrito por el Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito (s), se solicita se emitan los correspondientes informes técnico y legal respecto a la "factibilidad de partición de predio No. 384862, conforme a lo solicitado por la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia dentro del juicio No. 17203-2018-10004".

#### ANTECEDENTES:

Mediante oficio s/n ingresado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 9 de noviembre del 2018, suscrito por el Sr. Luis Guillermo Garzón Torres se solicita: "de conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, es el Municipio el encargado de dar el informe favorable o no favorable de la factibilidad de subdivisión de los bienes inmuebles y siendo un requisito para presentar este tipo de demandas sírvase disponer que el Consejo Metropolitano del Municipio de Quito, emita este informe de factibilidad o no de los predios 384862..."

#### CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-406 de 13 de noviembre del 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Centro "Manuela Sáenz" remite el Informe Técnico Predio No. 384862 ubicado en la parroquia San Juan y en el mismo concluye: "el lote mínimo de acuerdo al IRM, es de 400m2, y el frente mínimo de 12.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 208.00m2 y un frente de 9.71m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 800m2 y un frente de 24.00m. **Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento**"

#### 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: (...) c) 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, t) 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

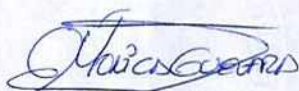
*Handwritten notes and signatures:*  
16/11/2018  
[Signature]

*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 oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos 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, **este predio no sería sujeto de fraccionamiento.**

En tal sentido, devuelvo a usted el expediente completo en veinte (20) fojas, ingresado a esta Administración Zona Centro mediante oficio No. SGC-2018-3599, que incluye el presente informe legal y el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal.



Tlga. Mónica Guevara  
Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz" (s)

Elaborado por:	X. Bermco	DAJ	14/11/18	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjunto:	Expediente completo original en 20 fojas			
Ejemplar 1.	Destinatario			
Ejemplar 2.	Despacho de la Administración Zonal Centro			
Ejemplar 3.	DAJ			



Concejo Metropolitano



Fecha: 09 ENE 2019 Hora 13:40

Nº. HOJAS 565 - (499)

Recibido por: [Signature]

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Oficio N°, AMZT-2019-

0000022

Quito D. M., 03 ENE 2019

Ticket GDOC., 2018-165855

[Handwritten notes and signatures on the right margin]

Abogada

**Viviana Ayala Andrade**

SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA  
DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA

Presente:

Asunto.: Juicio N° 17203201810004

De mi consideración:

En atención al Oficio N° SGC-2018-3593 de fecha 9 de noviembre de 2018, remitido por el Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S), mediante el cual solicita: "...remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 5149783..."

Al respecto informo:

Adjunto sírvase encontrar los pronunciamientos técnico y legal emitidos con Memorando N° AMZT-DGT-2018-2503 de fecha 19 de noviembre de 2018 y Memorando N° AMZT-DAJ-2018-380 de fecha 6 de diciembre de 2018, respectivamente.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

[Signature of Sofia Castillo]

Lcda. Sofia Castillo

**ADMINISTRADORA MUNICIPAL  
ZONA TUMBACO**

Adjunto: Documentación en 7 hojas útiles

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	E. Villavicencio	GU	2018-12-26	[Signature]
Revisión:	K. Nacimba	GU	2018-12-26	[Signature]
Revisión:	C. Guerra	DGT	2018-12-26	[Signature]

Ejemplar 1: Abg. Juan Pablo Lojano / Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Niñez y Adolescencia  
Ejemplar 2: AMZT Secretaria General Archivo Numérico.  
Ejemplar 3: AMZT DGT Archivo Departamental

CC:

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Oficio No. SGC-2018- 3593

Quito D. M., 09 NOV. 2018

TICKET GDOC: 2018-165855

Licenciada  
Sofía Castillo  
**ADMINISTRADORA ZONAL TUMBACO**  
Presente.-

Asunto: Se solicita informes técnico y legal sobre el juicio No. 17203-2018-10004.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de predio No. 5149783, conforme lo solicitado por la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2018-10004.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 12 hojas.



Atentamente,




Abg. Renato Delgado Merchán  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**

Adjunto:

- Expediente No. 2018-165855 (12 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-11-08	
Revisado por:	M. Caleño	PGC (S)	2018-11-08	

- Ejemplar 1: Administración Zonal Tumbaco  
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo  
CC. para conocimiento  
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

reponer/2010:  
Abg. Kleber Naranjo;  
Fase análisis y fines  
pertinentes. 

MEMORANDO No. AMZT-DAJ-2018-380

PARA: Arq. Carlos Guerra  
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

DE: Abg. Carlos Camacho  
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Predio No. 5149783

FECHA: 06 de diciembre del 2018

En respuesta al memorando No. AMZT-DGT-2018-2503 de 19 de noviembre del 2018, de la Dirección de Gestión del Territorio Zonal, referente al oficio No. SGC-2018-3593 de 09 de noviembre del 2018, ingresado en esta Administración Zonal con Ticket No. 2018-165855 de 30 de octubre del 2018, suscrito por el Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S); vistos: la petición presentada por el señor LUIS GUILLERMO GARZÓN TORRES, con su Procurador Judicial Dr. William Burbano Oviedo; y, la Providencia de 24 de octubre del 2018, dictada dentro del Juicio No. 17203-2018-10004, de la Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, respecto a la factibilidad de partición del Predio No. 5149783 – clave catastral 13437-01-006, ubicado en el barrio Urapamba, parroquia El Quinche, Zona Metropolitana Aeropuerto, del Distrito Metropolitano de Quito, inmueble catastrado a nombre de la señora CARVAJAL MEDRANO OLGA YOLANDA, para los fines pertinentes esta Dirección Jurídica comunica.

Del Informe Técnico No. AMZT-DGT-2018-2503 de 19 de noviembre del 2018, se colige que los administrados no presentan ninguna propuesta de partición, y que según los datos de zonificación del Predio No. 5149783 – clave catastral 13437-01-006 no es factible el fraccionamiento o subdivisión debido a que el área es de 2.676.00 m<sup>2</sup> y el lote mínimo establecido es de 2.500.00 m<sup>2</sup>. Además, indican que los interesados previo al ingreso del Expediente deben obtener con antelación los informes correspondientes; realizar la actualización catastral por los excedentes o diferencias de área del predio; tramitar el Informe de Definición de replanteo y afectación vial emitido por la Administración Zonal; Informe sobre el borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Por lo expuesto, para estos casos y otros similares, los administrados deben tramitar y obtener previamente todos los informes previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente relativa a la partición o fraccionamiento de los predios.


Atentamente,

  
Abg. Carlos Camacho  
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Anexo: Expediente de 19 fojas útiles

Acción	Siglas	Unidad	fecha
Elaborado por	C. González	DAJ	2018-12-05
Revisado por	C. Camacho	DAJ	2018-12-05
Aprobado por	C. Camacho	DAJ	2018-12-05

Ejemplar 1: Dirección de Gestión del Territorio  
Ejemplar 2: Dirección de Asesoría Jurídica

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO  
SECRETARÍA  
FECHA 18-12-2018 HORA 10:43  
CÓDIGO: 

Fecha: **13 FEB 2019** Hora **11:00**

Nº. HOJAS **21h -**

Recibido por: *[Firma]*

**EXPEDIENTE PRO-2019-00085**  
**GDOC. 2018-165855** ✓  
**D.M. QUITO,**

12 FEB 2019

*Comisión  
de Uso de  
Suelo  
13/02/2019  
d.*

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 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 criterio legal:

### **I. SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SGC-2019-0175 de 11 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, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 384862 y 5149783, conforme lo solicitado por la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2018-10004.

La Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, en provincia emitida el 24 de octubre de 2018, en lo principal dispone: "... en concordancia con el Artículo 473 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, presente el informe favorable del "Concejo Metropolitano del Municipio de Quito", (...) a fin de realizar la partición del bien inmueble descrito en el numeral 2 materia de la Litis (...)"

### **II. INFORMES TÉCNICO Y LEGAL:**

2.1 La Tlga. Mónica Guevara, Administradora Zonal Manuela Sáenz, mediante Oficio AZMS-2018-3335 de 14 de noviembre de 2018, respecto al **predio No. 384862** incluye los informes técnico y legal y 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 de Territorio, este predio no sería sujeto de fraccionamiento".* *[Firma]*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

2.2 El Arq. Mario Sáenz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, mediante Memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-406 de 13 de noviembre de 2018, emite el informe técnico en el que manifiesta:

*"...se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de GARZON TORRES LUIS GUILLERMO y registra los siguientes datos: Zonificación: D6 (D406-70), Lote Mínimo: 400m<sup>2</sup>: Frente mínimo: 12m, Pisos Altura: 24m: Pisos 6.*

*El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 400m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 12.00m, el mencionado predio un área de terreno según escritura de 208.00m<sup>2</sup>, y un frente de 9.71m, para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 800.00m<sup>2</sup> y un frente de 24.00m.*

*Por lo expuesto, este predio no sería sujeto de fraccionamiento".*


2.3. La Lcda. Sofía Castillo, Administradora Zonal Tumbaco, con oficio No. AMZT-2018 022 de 03 de enero de 2019, pone en conocimiento de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, los informes técnico y legal emitidos por dicha Administración Zonal, en lo referente al **predio No. 5149783.**

2.4. De otra parte, el Arq. Carlos Guerra, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, con Memorando No. AMZT-DGT-2018-2503 de 19 de noviembre de 2018, emite el informe técnico y en su parte pertinente dice:

*"...se verifica que el predio No. 5149783 de clave catastral 13437 01 006, se encuentra catastrado a nombre de CARVAJAL MEDRANO OLGA YOLANDA. (...) acorde a los datos de zonificación del predio, no es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que no cumpliría con los parámetros de habilitación vigentes respecto al lote mínimo (2500m<sup>2</sup>), puesto que conforme Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 19 de noviembre de 2018, el área según escritura es de 2.676m<sup>2</sup>."*

En tal virtud emite informe técnico desfavorable.

### III. 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 la partición, será nula.[...]"*, lo subrayado me pertenece. 

2. La Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo ...(70), No. 5, 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. 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 desean 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. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles en litigio corresponden: al predio No. **384862** ubicado en la parroquia San Juan, sector Larrea, Zona Centro, con Zonificación D6 (D405-70). De conformidad con la normativa legal citada e informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 12m<sup>2</sup>, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 280.00 m<sup>2</sup>

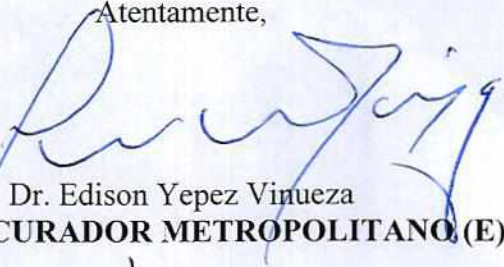
Predio No. **5149783** ubicado en la parroquia el Quinche, sector Urapamba, zona Aeropuerto, con Zonificación A3 (A2-502-10). De conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 2.500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 30 m<sup>2</sup>, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 2.676.00 m<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 de los predios Nos. 384862 y 5149783, por cuanto no cumplen con los parámetros de

zonificación, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Abg. Viviana Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito; y, al Dr. William Burbano Oviedo, Procurador Judicial del señor LUIS GUILLERMO GARZON TORRES.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinueza

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adj. expediente completo

*(29 Fojas)*

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	07-02-19	<i>[Signature]</i>
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		<i>[Signature]</i>
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General de Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo