



2019-032278

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 26 JUN 2019 HORA: 9:14
Nº FOLIOS: 8 originales y 9 copias
Recibido por: J. C. Sagovia

Quito, 25 de Junio de 2019
Exp. No. 2019-01047
Gdoc: 2019-032278

Verbo L: 2
Agrega al expediente original e inventario
informar ubi a Pres Comi y a serm
26-06/19

Señor abogado
Carlos Alomoto Rosales
Secretario General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

Ref. Partición de predio No. 777342

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

1. Petición

Mediante Oficio No. SGC-2019-1248, de 16 de abril 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, en ese entonces, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 777342, de acuerdo al art. 473 del COOTAD, pedido formulado por la Dra. Dana Abad.

2. Antecedente

Mediante Oficio S/N de fecha 1 de marzo de 2019, la Dra. Dana Abad Arévalo, en calidad de procuradora judicial del señor Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, solicitó a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, se emita un informe de factibilidad de partición de conformidad a lo determinado el art. 473 del Código Orgánico de

Vero

27-06-2019
11h29

-17-



Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, del inmueble previamente individualizado.

3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. El Administrador Zonal Eugenio Espejo, Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. D.M. 0310 de 03 de abril de 2019, manifestó en su parte pertinente lo siguiente:

“... adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio-AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-111, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e) informe técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.”

2. Mediante Memorando No. 168-DGT-GU-2019 de 14 de marzo de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zona Eugenio Espejo manifestó:

“ A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre el predio que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta y verificando en el Sistema Informático se determina que el predio No. 777342, con clave catastral 10912-08-007, se encuentra registrado a nombre del Sr. VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alicuotas del Edificio denominado “DAVILA TORO RESIDENCIAS”, con un área de escritura de 1343,39 m² y área gráfica de 1484,08 m².

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A-8 (A-603-35), lote mínimo 600 m², frente mínimo de 15m.

Conclusión:

*Con estos antecedentes. La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado por lo tanto **No es susceptible de Subdivisión.**”*



3. Mediante Memorando No.-DAJ-AZEE-2019-111 de 21 de marzo de 2019, el Director de Asesoría Jurídica de la Administración de la Zona Norte (E), Dr. Rolando Ruiz Merino, remitió su informe que en su parte pertinente dice:

“...esta Dirección de Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión de Territorio-AZEE, a través del Memorando No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, determina que el predio No. 777342, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Dávila Toro Residencias, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión”.

4. Fundamentos jurídicos

1. El art. 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 [...]”.

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. 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 Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 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”



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”.

De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”

Finalmente aclaró que: *“la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando dé lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.*

5. Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 777342, ubicado en la parroquia Nayon. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con sus respectiva alícuota. *P*



En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 777342, ubicado en la parroquia Nayon, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Dra. Dana Abad Arévalo.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente (14 FARDOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricia Espinosa	PRO	21-06-2019	Paty
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		el
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

OFICIO N° 0310

D.M.

03 ABR 2019

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 777342.

De mi consideración:

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2019-032278, el 08 de marzo del 2019, suscrito por la Dra. Dana Mirosova Abad Arévalo, procuradora judicial del Sr. Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, a través del cual solicita a esta Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 777342, manifiesto:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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.*"

Por ser competencia del Concejo Metropolitano la emisión del informe señalado, adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio - AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-111, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), informes técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Handwritten signature of Boris Mata Reyes]

Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño. *CP*
Ticket No. 2019-032278
Adjunto 10 fojas útiles

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **05 ABR 2019** HORA: *11:10*

N° HOJA: *12*

Recibido por: *Alex*

ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-111

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Dr. Rolando Ruiz Merino.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (E)

ASUNTO: INFORME LEGAL – Predio No. 777342.

FECHA: 21 de marzo de 2019.

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2019-032278, el 08 de marzo del 2019, suscrito por la Dra. Dana Mirosava Abad Arévalo, procuradora judicial del Sr. Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 777342, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por la Dra. Dana Mirosava Abad Arévalo, procuradora judicial del Sr. Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, mediante Ticket No. 2019-032278, el 08 de marzo del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición del predio No. 777342.
- 2.- Memorando No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 777342, no es susceptible de subdivisión, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Dávila Toro Residencias, por lo que se encuentran debidamente individualizados.

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"*.

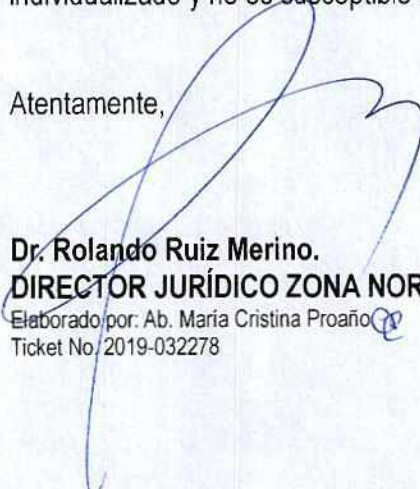
**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A8 (A603-35), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.

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. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, determina que el predio No. 777342, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Dávila Toro Residencias, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.

Atentamente,


Dr. Rolando Ruiz Merino.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño
Ticket No. 2019-032278

MEMORANDO

MEMORANDO No. 168-DGT-GU-2019
DM Quito, 14 de marzo del 2019

2019-03-18
Abg. Cristina
Cristina
[Signature]

PARA: Dr. Rolando Ruiz
DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN AZEE. (E)

DE: Ing. Galo Erazo Vásquez.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.

ASUNTO: Solicitud Informe Técnico a la Factibilidad de partición del predio N° 777342

REF. TICKET #: 2019-032278

En atención al Oficio N° S/N ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-032278, por parte de la Abg. Dana Abad Arévalo, quien solicita: "...se sirva emitir un informe de factibilidad de partición de conformidad a lo determinado en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, del bien inmueble previamente individualizado...", le manifiesto:

ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre el predio que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 777342, con clave catastral 10912-08-007, se encuentra registrado a nombre del Sr. VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "DÁVILA TORO RESIDENCIAS", con un área de escritura de 1343.39 m² y área gráfica de 1484.08 m².

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A8 (A603-35), lote mínimo 600,00 m², frente mínimo de 15m.

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)		RETIROS
Lote mínimo: 600 m ²	PISOS	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 15 m	Altura: 12 m	Lateral: 3 m
COS total: 105 %	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
	Factibilidad de servicios básicos: Si	

18 MAR 2019

[Signature]

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico **Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

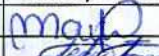

Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez.

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Adjunto: Documentación ingresada (9 hojas útiles)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	14-03-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	14-03-2019	

[Firma]

02/03/2019

Quito, 01 de Marzo del 2018.

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO:

SEÑOR BORIS MATA REYES, ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

DRA. DANA MIROSAVA ABAD ARÉVALO, con cédula de ciudadanía 1707742332, de estado civil casada, de cincuenta y tres años de edad, de profesión abogada, con domicilio en la calle Inglaterra E3-121 y Av. República y domicilio electrónico dana.abad@abadcamposabogados.com, con casillero judicial No. 5880; en mi calidad de procuradora judicial del señor EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE, con cédula de ciudadanía No. 1711057453, de estado civil divorciado, de cuarenta y cinco años de edad, de ocupación empresario, con domicilio en el 2020 NW 89 Pl., ciudad Doral, en el estado de Florida, Estados Unidos de Norteamérica y dirección electrónica: edwinv@royalcorp.net, quien comparece en su calidad de hijo, heredero legítimo del causante Alfredo Zenón Verdezoto Lucio, conforme se desprende de la copia de protocolización de poder especial que para su conocimiento adjunto, en la calidad en la que comparezco y con los datos que consigno, me presento ante usted y respetuosamente solicito:

I ANTECEDENTES

1.1. El señor Alfredo Zenón Verdezoto Lucio, padre de mi mandante, fue propietario en vida de la casa número dos, planta baja, con la alícuota de 9,722%; planta alta, con la alícuota de 12,888%; Terraza accesible, con alícuota 3,953%; parqueadero 3, alícuota del 0,583%, parqueadero 4 con alícuota del 0,583%, parqueadero 5 con alícuota del 0,583%, y parqueadero 6 con alícuota del 0,583%, jardines y acceso con alícuota del 24,483% alícuota total del 53,380% que forman parte del inmueble construido en el lote de terreno número 268, de la Urbanización San Isidro con matrícula número NAYO0000844.

1.2. El inmueble antes detallado se sitúa en la calle Oe10 Nicolás Delgado-S19-91, Zona metropolitana Norte, sector de Nayón, con número de predio 777342.

1.3. Mi mandante dentro de la causa No. 17203-2016-10733, Inició un proceso de inventario de bienes hereditarios dentro de los cuales se encuentra el bien inmueble referido en la presente.

1.4. Continuando con el trámite de partición conforme lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se requiere el informe de factibilidad de partición emitido por la autoridad municipal competente.

1.5. Las Administraciones Zonales son las encargadas de emitir los informes de factibilidad de partición de los bienes ubicados en el territorio de su competencia.

II PETICIÓN

2.1. Con estos antecedentes y toda vez que el bien inmueble detallado en los numerales 1.1. y 1.2. se encuentra dentro del ámbito de sus competencias, mucho agradeceré a usted, señor Administrador Zonal, se sirva emitir un informe de factibilidad de partición de conformidad a lo determinado en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, del bien inmueble previamente individualizado.

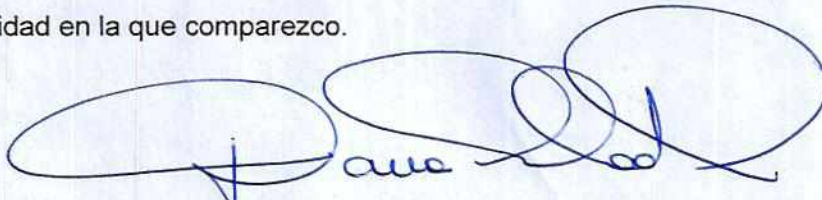
III NOTIFICACIONES

Las notificaciones que me correspondan las recibiré en el casillero judicial No. 5880 perteneciente a la Dra. Dana Abad Arévalo, quien en mi calidad de abogada estoy autorizada a suscribir cuantos escritos sean necesarios en defensa los intereses mi mandante. Quedan también autorizados para presentar escritos o concurrir a diligencias los abogados Daniel Peñaherrera Toapaxi y Darío Albuja Muñoz.


Las notificaciones electrónicas se efectuarán en los siguientes domicilios electrónicos:

dana.abad@abadcamposabogados.com
daniel.penaherrera@abadcamposabogados.com
dario.albuja@abadcamposabogados.com

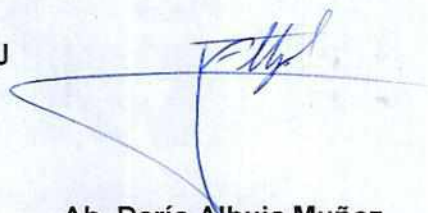
Firmo en la calidad en la que comparezco.



Dra. Dana Abad Arévalo
Ab. Reg. 17-1988-6 Foro CJ



Ab. Daniel Peñaherrera Toapaxi
Reg. 17-2017-382 Foro CJ



Ab. Darío Albuja Muñoz
Reg. 17-2009-156 Foro C.J.