



IC 012

2018-193147

9

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Reys:

- ① Registrar ~~esto~~ en Com Suelo (inventario)
- ② Remitar a Presi Comisión en digital
- ③ Informar a Asesor Com (20-06/19)

Quito, 19 de Junio de 2019
Exp. No. 2019-00465
Gdoc: 2018-193147

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 20 JUN 2019 HORA: 11:55
Nº HOJAS: 12 originales y 48 copias
Firma: H. C. Segovia

Señor abogado
Carlos Alomoto Rosales
Secretario General

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

Ref. Partición del predio No. 19413

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-2019-0683 de 26 de febrero 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 con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 19413, conforme lo solicitado por el Dr. Edmundo Gómez.

2. Antecedente

Mediante oficio S/N y S/F, el Dr. Edmundo Gómez en calidad de Procurador Judicial de la señora Hilda Eulalia Chávez Espinosa solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, la autorización para la partición del predio No. 19413 de propiedad de su representada.

21-06-2019
14:13

58-



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

1. El Administrador de la Zona Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0163 de 20 de febrero de 2019, con relación a la partición del predio No. 19413, remite: (i) el informe técnico No. 092-DGT-GU-2019 de 8 de febrero de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE; y, (ii) el informe legal No. DJ-AZEE-2019-067 de 15 de febrero de 2019, suscrito por la Abogada Martha Suárez Romero Mg., Directora de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, para los fines pertinentes.
2. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-067 de 15 de febrero de 2019, la Ab. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zona Norte, remitió al Administrador de la Zona Norte, el informe legal respectivo en relación al informe de factibilidad de partición del predio No. 19413, en el que concluye lo siguiente:

“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio –AZEE, a través del Memorando No. 092-DGT-GU-2019, de 08 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 19413, según escrituras es de 595.00 m², con un frente mínimo de 17.19m. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B2 (B304-50), se establece como Lote Mínimo un total de 300 m², con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el frente mínimo del mismo es menor al exigido en el PUOS”.”

3. Con Memorando No. 092-DGT-GU-2019 de 8 de febrero de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio AZEE, remite a la Dirección Jurídica de la Administración Zona Norte, el informe técnico referente al predio No. 19413, que en su parte pertinente manifiesta:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el sistema Informático se determina que el predio No. 19143, corresponde a un predio en UNIPROPIEDAD, catastrado en derechos y acciones, clave catastral N 11506-01-003.”



ubicado en la calle Isabela, parroquia, sector Jipijapa, de acuerdo a las escrituras el predio tiene una superficie total de 595.00 m² y un frente total de 17.19 m.

Las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada B2 (B304-50) son las siguientes:

Zona: B2 (B304-50)

Lote mínimo: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión de Territorio informa que el predio 193784, no es susceptible de partición, en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente”.

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. 19413, ubicado en la parroquia Jipijapa, con Zonificación B2 (B304-50). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m² y un frente mínimo de 10 m., requerimiento que no se cumple en el presente caso, en relación al frente mínimo, por cuanto el predio tiene un frente total de 17,19 m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 19413.

P
4



ubicado en la parroquia Jipijapa, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente mínimo, necesario 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 al Dr. Edmundo Gómez en calidad de Procurador Judicial de la Sra. Hilda Eulalia Chávez Espinosa.

Muy atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (JJ FOTOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO		x p
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		e
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

OFICIO No. 0163
D.M. 20 FEB. 2019

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

Handwritten signatures and notes:
Florencia Vaso
Suazo
22 Feb 2019

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 19413.

De mi consideración:

En atención al escrito ingresado por el Dr. Edmundo Gómez, mediante Ticket No. 2018-193147, de 21 de diciembre del 2018, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 19413, 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 de su competencia la emisión del informe señalado, adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: 1) No. 092-DGT-GU-2019, de 08 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-067, de 15 de febrero del 2019, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, 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: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. *MS*
Elaborado por: María Cristina Proaño. *cc*
Ticket No. 2019-193147.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 22 FEB 2019 Hora 10:32

Nº. HOJAS -53h-

Recibido por: *[Handwritten signature]*

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-067

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: Informe Legal – Predio No. 19413.

FECHA: 15 de febrero de 2019.

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2018-193147, el 21 de diciembre del 2018, suscrito por el Dr. Edmundo Gómez, 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. 19413, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Dr. Edmundo Gómez, mediante Ticket No. 2018-193147, de 21 de diciembre del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo del predio No. 19413.
- 2.- Memorando No. 092-DGT-GU-2019, de 08 de febrero 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. 19413, no es susceptible de partición, en razón de que el frente total del terreno en escrituras es de 17.19 m, y por lo tanto inferior al frente mínimo requerido por la zonificación vigente.

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.*"
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: "*(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.*"
3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. B2 (B304-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Frente Mínimo un total de 10m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 092-DGT-GU-2019, de 08 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 19413, según escrituras es de 595.00 m², con un frente mínimo de 17.19m. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B2 (B304-50), se establece como Lote Mínimo un total de 300m², con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el frente mínimo del mismo es menor al exigido en el PUOS.

Atentamente,


Ab. Martha Suárez Romero. Mg.

DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 

Ticket No. 2019-193147

Cc: Dr. Edmundo Gómez.

MEMORANDO

MEMORANDO No. 092-DGT-GU-2019
DM Quito, 08 de febrero del 2019

PARA: **Ab. Martha Suarez Romero .Mg**
DIRECTORA JURIDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: Informe técnico de factibilidad de partición predio 19413 ✓

REF. : Gdoc# 2018-193147

En atención al Memorando No. DJ-AZEE-2019-032 de fecha 25 de enero, recibido el 08 de febrero del 2019, en referencia a la solicitud ingresada es esta Administración Municipal con Gdoc # 2018-193147, mediante el cual solicita se informe si el inmueble ubicado en la calle Isabela, Parroquia Jipijapa, registrado en el Sistema Informático con predio No. 19413, clave catastral 11506-01-003, a nombre de **CHAVEZ ESPINOSA MARTHA FABIOLA**, sea objeto de partición, le manifiesto:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 19143, corresponde a un predio en UNIPROPIEDAD, catastrado en derechos y acciones, clave catastral N 11506-01-003, ubicado en la calle Isabela, parroquia , sector Jipijapa, de acuerdo a las escrituras el predio tiene una superficie total de 595.00m2 y un frente total de 17.19 m.

Las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada B2 (B304-50) son las siguientes:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: B2 (B304-50)		RETIROS
Lote mínimo: 300 m2	PISOS	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 10 m	Altura: 16 m	Lateral: 3 m
COS total: 200 %	Número de pisos: 4	Posterior: 3 m
COS en planta baja: 50 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (B) Pareada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3		Factibilidad de servicios básicos: SI

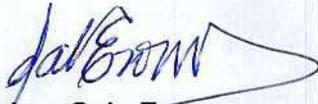
19413 ? Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio N° 193784, no es susceptible de partición, en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente.

Adicionalmente, respecto a la aclaración del Dr. Edmundo Gómez referente a que el requerimiento es para que el Señor Juez adjudique a cada uno un departamento, informo que no competencia de esta Dirección pronunciarse al respecto.

11 FEB 2019 *cus*

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

Atentamente,



Ing. Galo Erazo

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

Adj.: DOCUMENTACION INGRESADA EN 48 HOJAS

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
REVISADO:	Arq. María Fernanda Duque- Unidad de Gestión Urbana AZEE (E)	08/02/2019	<i>maria</i>
ELABORADO:	Arq. Jorge Lala T./ Técnico Gestión urbana	08/02/2019	<i>JL</i>

Dr. Edmundo M. Gómez E.
ABOGADO
ESTUDIO JURIDICO

DOCTORA MARTHA SUAREZ, DIRECTORA JURIDICA ADMINISTRACION
ZONA NORTE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Atención Sr. Ing. GALO ERAZO VASQUEZ

DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO.

En relación a su atenta comunicación de fecha 24 de Agosto del 2018, me permito hacer las siguientes precisiones :

- 1.- Lamentablemente tuve que dejar de asistir a mi Estudio por el lapso de tres meses en vista que me realizaron tres intervenciones quirúrgicas, que me tuvieron imposibilitado.
- 2.- Por tal razón, estoy atendiendo su comunicación en estos momentos, en mi calidad de Procurador Judicial de la Señora Hilda Eulalia Chávez Espinosa, haciendo las puntualizaciones que le permitirán tomar en cuenta para la Autorización que he referido en mi inicial petitorio.
- 3.- Es el caso, Señor Director, que parece existe una confusión por parte del señor funcionario que realizó el informe, se hace referencia a la partición de un terreno lo cual no es correcto en vista que esta interpretación pudo ocurrir al utilizar la palabra PARTICION, que en la realidad no existe tal partición, ya que, la donación hecha a mi mandante y su hermana en vida de los padres es una casa de dos pisos que se encuentra construida en el centro del terreno que hace mención el informe, pues dicha casa ocupa casi todo el terreno dejando apenas un acceso para garaje a cada lado y atrás tiene un pequeño patio.
- 4.- Por esta razón lo que se está persiguiendo con el Juicio es que el señor Juez disponga la entrega a cada beneficiaria del DEPARTAMENTO QUE CORRESPONDE A CADA PISO, que por sorteo realizaría el señor Juez y asunto terminado.
- 5.- Por lo expuesto, Señor Director, lo que solicito es la autorización del Ilustre Municipio de Quito, para que el señor Juez que tramita la causa proceda a entregar a cada una de las dos hermanas el departamento que le toque, descartando de esta manera que no existe tal partición, sino la entrega de dos pisos que corresponde al total de la casa, esto es DOS DEPARTAMENTOS.
- 6.- En la documentación que originalmente envié a su Institución en forma por demás clara hago referencia con documentos que lo que se tramita es el petitorio del

Señor Juez para que proceda con la resolución que permita entregar en propiedad los departamentos que se encuentra ubicados cada uno en el primer piso y segundo piso de la mencionada casa.

7.- Espero Señor Director, ser atendido favorablemente en el petitorio para lo cual me permito adjuntar a la presente la carpeta con la documentación, arriba mencionada, para los fines consiguientes, que fue devuelta el momento que retiré su comunicación.

Atentamente,



Dr. EDMUNDO M. GOMEZ E.

Matrícula No. 6403 CAP