

Agresor 321

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

grande estrategia

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

GADDMQ-SGCM-2019- -----

RECEPCIÓN

Fecha: 26 DIC 2019 Hora 15:51

Nº. Hojas: 3 ong.

Recibido por: A. Medina

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0170-O

Quito, D.M., 26 de diciembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-02834 - Ref. Partición del predio No. 286502

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Secretaria General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Petición

1. Mediante Oficio S/N ni fecha, ingresado en la Administración Zonal Eloy Alfaro el 18 de septiembre de 2019, la señora Nancy Guadalupe Correa Pacheco solicitó que se le otorgue un informe técnico sobre fraccionamiento o informe de factibilidad de partición del predio No. 286502, clave catastral No. 30714-11-001, ubicado en la Parroquia Lloa, barrio Cooperativa 29 de Mayo.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2399-O de 04 de diciembre de 2019, la Abg. Damaris Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por los señores Jorge Rodolfo Caizaguano Toasa y Nancy Guadalupe Correa Pacheco.

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-2019-0785-O de 19 de noviembre de 2019, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, adjuntó el informe técnico y legal respecto al fraccionamiento del predio No. 286502 de propiedad de los conyugues Jorge Rodolfo Caizaguano Toasa y Nancy Guadalupe Correa Pacheco, emitido por la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica

me
03/01/20
Auto
05-01-2020

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0170-O

Quito, D.M., 26 de diciembre de 2019

respectivamente.

- Con Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0248-M de 22 de octubre de 2019, el Arq. Dino Giovanny Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, manifestó lo siguiente:

[...] **INFORME TÉCNICO:**

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 286502, mismo que consta a nombre de **CAIZA TOASA JORGE RODOLFO**, donde se presentan características mínimas que deben tener un predio, adjuntamos Anexo:

Predio No.:	286502	Área de Terreno	250 m2
Dependencia Administrativa			
Clave Catastral:	30714 11 001	Frente del Lote:	32,50m ELOY ALFARO
Área de Construcción Cubierta:	144,00m2	IRM No.	713883
Alícuota:	0,0000%	Derechos y Acciones	NO

N°	Zonificación	Altura		Retiros				Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo m2	Frente mínimo m
		Máxima	Pisos	H	F	L	P					
D1	D(202-90)	2		8	0	0	3	6	80	160	200	10

CONCLUSIÓN:

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir. [...]

- Mediante Informe Legal No. 355-2019-DJ de 07 de noviembre de 2019, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0170-O

Quito, D.M., 26 de diciembre de 2019

[...] con sustento en el informe técnico de factibilidad de subdivisión DESFAVORABLE, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio legal desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 286502 [...]

1. **Fundamentos jurídicos**

1. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, 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.
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, numeral 1), establece como finalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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), establece que se considera 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0170-O

Quito, D.M., 26 de diciembre de 2019

respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código.”

1. 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.”

1. 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 art. 470 del COOTAD.

1. **Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 286502, ubicado en el barrio Cooperativa 29 de Mayo, parroquia Lloa con zonificación D(202-90). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se observa que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio objeto del presente caso tiene una superficie total de 250,00m².
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 286502, ubicado en la parroquia Lloa, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.
3. 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 art. 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Nancy Guadalupe Correa Pacheco.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0170-O

Quito, D.M., 26 de diciembre de 2019

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Copia:
Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano