

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Asunto: Informe legal partición.de los predios Nos. 1322135, 402329, 402160 Exp. PM. Nro. 2021-01243

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2085-O de 02 de junio de 2021, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de tres predios, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. José Gonzalo Gavilánez Duque.

Antecedente

Con Oficio S/N de 10 de marzo de 2021, el Señor José Gonzalo Gavilanes Duque solicitó lo siguiente:

“(...) se me emita un certificado del informe favorable del respectivo consejo de conformidad con el Art. 473 del COOTAD, en virtud de que es un documento esencial ya que voy a solicitar la partición de bienes ante la Unidad Judicial... PREDIO 1322135, 402329 Y 402160”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2021-2013-O de 14 de mayo de 2021, la Srta. Mgs. María Eugenia Pinos Silva, Administradora Zonal La Delicia, remitió el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0114-M de 25 de marzo de 2021, e informe jurídico emitido con memorando AZLD-DJ-2021-060 de 30 de marzo de 2021,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

de los cuales se desprende que los predios Nos.- 1322135, 402329, 402160, no son factibles de partición, por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación, en tal sentido esta Administración Zonal emite criterio desfavorable para la partición de los predios antes indicados.

2. Con Informe Técnico No. 019-UZGT-2021, suscrito por el Arq. Galo Renán Cruz Molina de la Unidad de Gestión Urbana de la Zona La Delicia, informó lo siguiente:

“Por subdivisión se entiende a la propuesta de iniciativa metropolitana o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme a la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos se observará el lote mínimo y frente mínimo, establecido en la normativa vigente.

Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente:

- *El predio 1322135, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m² y frente mínimo de 10 m.*
- *El predio 402329, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m² y frente mínimo de 10 m.*
- *El predio 402160, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m² y frente mínimo de 10 m.*

En ese contexto me permito informar que los predios N° 1322135, 402329, 402160, NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo”.

3. Con Informe legal constante en Memorando No. AZLD-DJ-2021-60 de 30 de marzo de 2021, suscrito por el Abg. Byron Flores López, Director de Asesoría Legal de la Administración Municipal Zona La Delicia, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“En atención al oficio s/n de 10 de marzo del 2021, suscrito por el Sr. José Gonzalo Gavilanes Duque, ingresado mediante SITRA No.

GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2021-0869-E de fecha 12 de marzo del 2021, mediante el cual solicita que la Administración Zonal la Delicia emita informe favorable o no sobre la factibilidad de fraccionamiento, de los siguientes predios: No. 1322135, No. 402329, No. 402160, de acuerdo a lo determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

PREDIO 1322135:

Del Informe de Regulación Metropolitana señala:

a) DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 189.00 m²

Área gráfica: 189.00 m²

Frente total: 9.45 m

Máximo ETAM permitido: 10.00% =18.90 m² [SU]

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

b) ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (Ru3) Residencial Urbano 3.

El Informe Técnico constante en el memorando No.

GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0114-M de 25 de marzo de 2021, suscrito por el Ing. Adrian Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio, el cual contiene Informe técnico No. 019-UZGT-2021 indica que “Revisado el Informe de Regularización Metropolitana (IRM), el predio 1322135, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MÍNIMO de 200.00 m² y FRENTE MÍNIMO de 10 m.” En ese contexto me permito informar que el predio N° 1322135 NO ES FACTIBLE de partición, por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.

Es decir que el predio signado con el número 1322135 NO ES FACTIBLE de partición.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible la partición por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación.

PREDIO 402329:

Del Informe de Regulación Metropolitana señala:

a) DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 242.00 m²

Área gráfica: 242.00 m²

Frente total: 10.91 m

Máximo ETAM permitido: 10.00% = 24.20 m² [SU]

b) ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240%

COS en planta baja: 80%

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (Ru2) Residencial Urbano 2.

El Informe Técnico constante en el memorando No.

GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0114-M de 25 de marzo de 2021, suscrito por el Ing. Adrian Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio, el cual contiene Informe técnico No. 019-UZGT-2021 indica que “Revisado el Informe de Regularización Metropolitana (IRM), el predio 402329, consta catastrado como UNIPROPIEDAD,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MÍNIMO de 200.00 m² y FRENTE MÍNIMO de 10 m.” En ese contexto me permito informa que el predio N° 402329 NO ES FACTIBLE de partición, por no cumplir con la con las regulaciones establecidas para esa zonificación.

Es decir que el predio signado con el número 402329 NO ES FACTIBLE de partición.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible la partición por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación.

PREDIO 402160:

Del Informe de Regulación Metropolitana señala:

a) DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 240.00 m²

Área gráfica: 219.05 m²

Frente total: 11.56 m

Máximo ETAM permitido: 10.00% =24.00 m² [SU]

b) ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (Ru2) Residencial Urbano 2.

El Informe Técnico constante en el memorando No.

GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0114-M de 25 de marzo de 2021, suscrito por el Ing. Adrian Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio, el cual contiene Informe técnico No. 019-UZGT-2021 indica que “Revisado el Informe de Regularización Metropolitana (IRM), el predio 402160, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MÍNIMO de 200.00 m² y FRENTE MÍNIMO de 10 m.” En ese contexto me permito informar que el predio N° 402160 NO ES FACTIBLE de partición, por no cumplir con las regulaciones establecidas para esa zonificación.

Es decir que el predio signado con el número 402160 NO ES FACTIBLE de partición.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible la partición por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación”.

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 ordenaran que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

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 N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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 N° 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

bien raíz en dos o más lotes, en los términos del art. 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 1322135, 402329, 402160, con zonificación Zona: D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m² y el frente mínimo de 10.00 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto los predios tienen una superficie de 189.00 m²; 242.00 m²; y, 240 m², respectivamente.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 1322135, 402329, 402160, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, 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 art. 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 señor José Gonzalo Gavilánez Duque.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2085-O

Anexos:

- Requerimiento del señor José Gonzalo Gavilanes Duque de 10 de marzo de 2021, certificados de gravámenes, copias de escritura de los predios No.- 1322135, 402329,402160
- 1.- Memorando No.- AZLD-DJ-2021-60, de 30 de marzo de 2021. 2.- Memorando Nro.- GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0114--M.de 25 de marzo de 2021. 3.- Informe técnico No.- 019-UZGT-2021, de Unidad de Gestión Urbana. 4.- Oficio s/n del señor José Gonzalo Gavilanes Duque de 10 de marzo de 2021. 5.- Informe de Regulación Metropolitano de los predios No.- 1322135, 402329, 402160 3.-
- SUMILLA DJ (129).PDF
- INFORME LEGAL partición varios predios 402160, 402329, 1322135,-signed.pdf
- Informe tecnico No.- 019-UZGT-2021
- RESOLUCIÓN DE LOS PREDIOS No. 1322135, 402329, 402160.doc
- GADDMQ-AZLD-2021-2013-O.pdf
- 1243.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
Jaime Ramiro Buenaño Perez
Funcionario Directivo 10

Señor Abogado
Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jaime Ramiro Buenaño Perez	jrbp	PM-EJE	2021-06-07	
Elaborado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-06-14	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-06-25	
Revisado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-06-14	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-06-25	
Aprobado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-06-17	



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1916-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

