

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2136-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

Asunto: Informe Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 4332 Exp. PM. Nro. 2021-01476

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 Nro. A005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio Nro. 0000018 de 08 de julio de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2614-O de 05 de julio 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, solicita se remita el informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 4332, en atención al requerimiento efectuado por la señora Rosa Montenegro Guerrero, con su abogada patrocinadora Dra. Paola Montoya.

Antecedente

Mediante oficio s/n ni fecha a través de su abogada patrocinadora, la señora Rosa Soledad Montenegro Guerrero, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, se emita el informe técnico del lote de terreno si procede a un fraccionamiento, por cuanto se encuentra tramitando el juicio de partición de la causa No. 17204201903546 en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, por lo que solicita se certifique si procede o no a un fraccionamiento del “Lote de terreno y casa ubicada en el barrio Los Laureles de la Parroquia Chaupicruz, perteneciente al Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, adquirido mediante Escritura de Compraventa Mutuo Hipotecario otorgada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a favor del Dr. Mario Marcelo Noboa Saltos y Dra. Rosa Soledad Montenegro Guerrero el 10 de julio de 1984 ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Efraín Martínez Paz, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 2 de agosto de 1984 [...]”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2136-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1.- Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2021-0720-M de 17 de mayo de 2021, dirigido a la Secretaria General de Concejo Metropolitano de Quito, la Srta. Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal. (i) Informe Técnico No. LA-004-DGT-UGU-21 emitido el 06 de mayo de 2021 y suscrito por el Arq. Luis Andrade, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zona Eugenio Espejo (Norte); e, (ii) Informe No. AZEE-DJ-2021-003 de 11 de mayo de 2021, suscrito por la Abg. Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2.- Mediante Informe Técnico No. LA-004-DGT-UGU-21 emitido el 06 de mayo de 2021 y suscrito por el Arq. Luis Andrade, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zona Eugenio Espejo (Norte), indicó:

*“[...] Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, informe de Regulación Metropolitana de – consulta- se verifica que el predio Mo. 4332, clave catastral No. 1170901028 pertenece a **NOBOA SALTOS DARIO MARCELO**, y se encuentra ubicado en la Parroquia Jipijapa, sector Los Laureles. (...)*

Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las regulaciones del predio No. 4332, se verifica que se encuentra en Zonificación C11 (CC304-70), Lote mínimo 300m2 [...]

Conclusiones

*En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras es equivalente a 153.00m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 300m2. La solicitud de “fraccionamiento” en el predio No. 4332 **NO ES PROCEDENTE**”.*

3.- Con Informe No. AZEE-DJ-2021-003 de 11 de mayo de 2021, suscrito por suscrito por la Abg. Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emitió el siguiente criterio legal:

“CRITERIO JURIDICO:

[...] Esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio- AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0572-M, de 07 de mayo del 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 4332, no es procedente, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son inferiores al frente y lote mínimo requerido por la zonificación vigente, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención”.

Fundamentos jurídicos

1. El artículo 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-2021-2136-O

Quito, D.M., 19 de julio 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 artículo 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 Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 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 Nro. 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2136-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

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.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio: No. 4332, ubicado en el sector los Laureles, parroquia Jipijapa con zonificación C11 (C304-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión es de 300m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 4332 según Informe de Regulación Metropolitana-IRM tiene un área de 153,00m² según escritura.

En virtud de los informes técnicos y legales 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. 4332, ubicado en la parroquia Jipijapa, en razón de que no cumple 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.

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 a la señora Rosa Soledad Montenegro Guerrero.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2136-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

Anexos:

- 1476+++..pdf
- 1476--1.pdf
- 1476--2.pdf
- 1476--3.pdf
- 1476--4.pdf

Copia:

Señor Doctor
 Monica Janeth Guzman Velasco
Servidor Municipal 11

Señora Magíster
 Viviana de Lourdes Tapia Andrade
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Señor Doctor
 René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-EJE	2021-07-15	
Revisado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-EJE	2021-07-15	
Revisado por: Viviana de Lourdes Tapia Andrade	vlta	PM-EJE	2021-07-15	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-07-16	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM	2021-07-19	

