

Agencia
262

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA
GADDMQ-SGCM-20...
RECEPCIÓN

- 2 -

Fecha: **10 ENE 2020** Hora **10:21**

Nº. Hojas: **- 2 OPG. Seis**
COPIOS

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0007-O

Recibido por: **JUCOPE**

Quito, D.M., 09 de enero de 2020

Asunto: Exp. No. 2019-02829 - Ref. Partición del predio No. 8203

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

Señora 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 No. GADDMQ-SGCM-2019-2343-O de 02 de diciembre de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal Rene Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 8203, conforme lo solicitado por la señora Emma Esperanza Balseca Salas y su abogado patrocinador Javier Federico Loaiza.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio S/N, suscrito por la señora Emma Esperanza Balseca Salas conjuntamente con su abogado patrocinador, el doctor Javier Federico Loaiza Espinosa, dirigido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta que de conformidad con lo que determina el artículo 473 del COOTAD, en concordancia con el artículo 32 del COA, el numeral 23 del artículo 66 de la Constitución y el artículo 1 de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, solicita que se emita informe favorable de partición, emitido por el respectivo Concejo para el lote de su propiedad.

ME
10/11/2020

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0007-O

Quito, D.M., 09 de enero de 2020

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

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O de 29 de octubre de 2019, la señora Ana Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, manifiesta que adjunta los Memorandos: (i) No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) No. DJ-AZEE-2019-365 de 28 de octubre de 2019, suscrito por el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo, informes técnico y legal respectivamente.
2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0668-O de 20 de noviembre de 2019, la señora Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo realiza un alcance al oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O de 29 de octubre de 2019, señalando que por un error involuntario se cita el memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre del 2019, cuando lo correcto es Memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M de 22 de octubre de 2019.
3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M de 22 de octubre de 2019, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó lo siguiente:

"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 Nro. 8203 con clave catastral 10904 12 003, se encuentra registrado a nombre de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO, bajo el Régimen de Unipropiedad con área de terreno según escritura de 379.00 m2 y área gráfica de 378.91 m2

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A21 (A608-50), son las siguientes:

ZONIFICACIÓN

Zona: A21 (A608-50)

Lote mínimo: 600 m2

Frente mínimo 15 m

COS total: 400%

COS en planta baja: 50%

Forma de ocupación: (A) Aislada

Uso de suelo: (M) Múltiple

CONCLUSIÓN: Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio Nro. 8203 de propiedad de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0007-O

Quito, D.M., 09 de enero de 2020

susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente del terreo son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente.”

1. Con Memorando No. DJ-AZEE-2019-0365 de 28 de octubre de 2019, el Abg. Pablo Játiva Moya, en calidad de Director Jurídico de la Administración Zona Norte “Eugenio Espejo”, indicó lo siguiente:

“Con el antecedente señalado, con el fundamento legal citado; y, considerando las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión de Territorio – AZEE, esta Dirección Jurídica determina que la superficie del predio No. 8203, al estar por debajo de la zonificación exigida para el caso (lote mínimo 600m2), no es susceptible de partición.

Por lo expuesto, emito informe legal No Favorable para la partición del predio 8203.”

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 ordenaran 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0007-O

Quito, D.M., 09 de enero de 2020

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”.

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. 8203, ubicado en la parroquia Iñaquito, con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote y frente mínimos para subdivisión en el sector es de 600 m², y 15 m., respectivamente, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 379.00 m², según escritura y un frente total de 14.38 m.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 8203, ubicado en la parroquia Iñaquito, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0007-O

Quito, D.M., 09 de enero de 2020

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 Emma Esperanza Balseca Salas.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2343-O

Anexos:

- escaneado
- STHV-DMGT-2019-0425-O.pdf
- IRM 8203 de consulta.pdf
- INFORME TECNICO LEGAL PREDIO 8203_2019_10_30_11_53_38_571.pdf
- Balseca Emma.pdf