

Agrega 167

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
GADDMQ-SGCM-20...
RECEPCIÓN
Fecha: **10 ENE 2020** Hora **10:17**
Nº. Hojas: **3-086**
Recibido por: **Fuente**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0008-O

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

Asunto: Se solicita informe legal respecto a la factibilidad de partición de varios predios

Entregado

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

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-2019-1062-O de 26 de agosto de 2019, la Secretaría 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, informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de los predios Nos. 77221 y 48259, de acuerdo a lo solicitado por el señor Marco Jarrín Molina.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio S/N, de fecha 30 de abril de 2019, ingresado en la Secretaría General del Concejo, el señor Marco Patricio Jarrín Molina, solicitó que se le confiera el respectivo informe favorable de partición de los predios Nos. 77221 de la Urbanización Villas de Autora de la Parroquia Cotocollao; y, 48259 del Edificio Torre Alba, situado en la Av. Amazonas 1671 y Orellana de la parroquia Benalcázar, al amparo de lo que manifiesta el artículo 473 del COOTAD.

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

1. Mediante Oficio No. 575 de fecha 3 de junio de 2019, la Ab. Sara Grieco Valarezo, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, respecto al predio No. 48259, adjunta los memorandos: (i) No. 278-DGT-GU-2019 de 17 de mayo de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio (E); y, (ii) No. DJ-AZEE-2019-202 de 22 de mayo de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la

JME
10/01/2020

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0008-O

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

Administración Zonal Eugenio Espejo, informes técnico y legal respetivamente.

2. Con Memorando No. 278-DGT-GU-2019 de fecha 17 de mayo de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio (E), manifestó en lo pertinente lo siguiente:

“ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificando en el Sistema Informático se determina que el predio N° 48259, con clave catastral 10604-11-002, se encuentra registrada a nombre de la Sra. **MORENO ARTIEDA SILVIA GENOVEVA**, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Conjunto denominado “TORRE ALBA”, con área de escritura de 800m2 y área gráfica de 791.50m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada C10 (C612-70), son las siguientes:

REGULACIONES	
ZONIFICACION	
	RETIROS
Zona: C10(C612-70)	
PISOS	Frontal: 5m
Lote mínimo: 600m2	Altura:
48m	Lateral: 0m
Frente mínimo: 15m	Número de pisos:
12	Posterior: 3m
COS total:	
84%	Entre
bloques: 6m	
COS en planta baja: 70%	
Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal	Clasificación del suelo:
(SU) Suelo urbano	
Uso de suelo: (M) Múltiple	Factibilidad de
servicios básicos: SI	

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión de Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Señora MORENO

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0008-O

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

ARTIEDA SILVIA GENOVEVA, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto, **NO es Susceptible de Subdivisión.**

1. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-202 de 22 de mayo de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio-AZEE (E), a través del Memorando N° 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo de 2019, determina que el predio No. 48259, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto Torre Alba, se encuentra debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.”

1. Mediante Oficio No. AZLD-DJ-2019-00002341 de fecha 25 de julio de 2019, la Dra. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, respecto al predio No. 77221, acogiendo el criterio técnico contenido en el Memorando No. UGT-2019-063 de fecha 9 de julio del 2019, suscrito por el Arq. Galo Cruz M., Director de Gestión del Territorio (E); y, criterio jurídico contenido en el Memorando No. DJ-2019-428 de 18 de julio de 2019, suscrito por la Ab. Fernanda Durán, Directora Jurídica (E) de la Administración Zonal La Delicia (E), emite CRITERIO DESFAVORABLE a la propuesta de partición del predio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno signado con el número veinte y cuatro, situado en el sector Uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano.
2. Con Memorando No. UGT-2019-063 de fecha 9 de julio del 2019, el Arq. Galo Cruz M., Director de Gestión del Territorio (E) de la Administración Zonal La Delicia, informó lo siguiente:

“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 77221, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 218,20 m², Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m².

En este contexto me permito informar que el predio N° 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)”

1. Mediante Memorando No. DJ-2019-428 de 18 de julio de 2019, la Ab. Fernanda Durán, Directora Jurídica (E) de la Administración Zonal La Delicia, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La propuesta de partición para liquidar la sociedad conyugal constituida entre los señores Marco Patricio Jarrín Molina y la señora Silvia Genoveva Moreno Artieda, que se pretende plantear sobre el predio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno, signado con el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0008-O

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

número veinte y cuatro, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende del IRM-Informe de Regulación Metropolitana No. 705392, del 19 de julio de 2019, al tratarse de una UNIPROPIEDAD, de 218,20m², Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00m²; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente es factible de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE.”

4. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0008-O

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

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.

5. Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios:
 - i) No. 48259, ubicado en el sector La Colón, parroquia Mariscal Sucre. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el inmueble forma parte del Conjunto denominado “TORRE ALBA”, declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con sus respectivas alícuotas.
 - i) No. 77221, ubicado en el sector Uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, con zonificación C11 (C304-70). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 218.20 m2.
1. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios: (i) No. 48259, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0008-O

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

régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión; y, (ii) No. 77221, ubicado en el sector Uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, 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.

2. 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.
3. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Marco Jarrín Molina.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1062-O

Anexos:

- Sr. Marco Jarrín Molina.pdf