

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 18 NOV 2019 Hora: 15:14
Original: - 2 h
Copia: 2 copias
Recibido por: J. C. ...

- 20 -

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0100-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-02307, partición del predio No. 76866

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-2019-1554-O de 01 de octubre de 2019, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, 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 fraccionamiento del predio No. 76866, conforme lo requerido por la señora Blanca Elizabeth Rosero Merizalde.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio No. 060-2018-MSVR de 15 de julio de 2019, la señora Blanca Elizabeth Rosero Merizalde, solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro del Municipio de Quito, emita informe de factibilidad de partición del lote de terreno No. 41 de la Urbanización Hermano Miguel de la parroquia La Magdalena, signado como predio No. 76866, de propiedad del que en vida fue señor Mesías Filadelfo Rosero Garnica, para juicio de partición judicial.

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

Quito
20-11-19

19/11/19
14:18

10

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0100-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2019

1. Mediante Informe Legal No. 287-DJ-2019 de 30 de agosto de 2019, el abogado Oscar Jumbo, Director Jurídico (e) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, con sustento en el informe técnico emitido por la Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emitió informe LEGAL DESFAVORABLE para el fraccionamiento del predio 76866 con clave catastral No. 30704-01-001.
2. Con Memorando No. AZEZ-UGU-2019-111 de 31 de julio de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó lo siguiente:

“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio propiedad que se encuentra registrada a nombre del Sr. ROSERO GARNICA MESIAS FILADELFO, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos anexo:

Predio No.	76866	Área de Terreno	199.62 m2	Dependencia								
Administrativa												
Clave Catastral	3070401001	Frente de Lote:	10.07 m	ELOY								
ALFARO												
Área de construcción												
Cubierta	245.70m2	IRM No.	685868									
Alícuota:		Derechos y Acciones:	NO									
N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros				Distancia entre bloque	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L		%	%	m ²	m	
D5	D304-80	4	16	0	3	0	6	80	320	300	10	

... **CONCLUSIÓN** Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...)**”

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

P

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0100-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2019

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 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.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0100-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2019

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. 76866, ubicado en la Urbanización Hermano Miguel de la parroquia La Magdalena de este Distrito, con zonificación (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina 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 199,62m².
1. 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. 76866, ubicado en la Urbanización Hermano Miguel de la parroquia La Magdalena de este Distrito, 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 a la señora Blanca Elizabeth Rosero Merizalde.

Atentamente,


Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUB PROCURADOR DE SUELOS