

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2020

Asunto: Partición del Predio No. 35066 Exp. No. 2020-00515

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

Señora Secretaria General (E):

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:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0848-O de 20 de febrero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, 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 para la partición del lote de terreno signado con el predio No. 35066, conforme lo requerido por la señora Elvia Beatriz Defaz Flores.

Antecedente

Mediante Oficio de 25 de noviembre de 2019, dirigido al Concejo Metropolitano, la señora Elvia Beatriz Defaz Flores, manifiesta que a fin de dar cumplimiento con el auto resolutorio dictado por la Sala de Familia, Mujer, Niñez y Adolescente Infractores de la Corte Provincial de Pichincha, de 18 de septiembre de 2019, dentro del juicio de partición No. 17203-2017-06894 y en cumplimiento del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se emita criterio favorable o desfavorable, si el inmueble con predio No. 35066 es susceptible de partición sea en lotes de terreno o en propiedad horizontal.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2020

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-2020-0058-M de 10 de febrero de 2020, la abogada Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zona Manuela Sáenz, remite el informe técnico y el Informe legal del predio No. 35066, y en su parte pertinente emite informe desfavorable para el fraccionamiento del predio referido.
2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M, de 20 de enero de 2020, el arquitecto Mario Andres Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó lo siguiente:

“En base a estos datos, se determina que el predio se encuentra en derechos y acciones, con un área según escritura de 180,00 m² y un frente de 11,60m.

Conforme a lo establecido en el IRM, el lote mínimo debe ser de 600,00m² y un frente mínimo de 15,00m.

Por lo expuesto anteriormente, el predio no sería sujeto de fraccionamiento.

[...]”.

3. Con Informe Legal Partición Predio 35066 de 05 de febrero de 2020, suscrito por el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director Jurídico de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se indicó lo siguiente:

“Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio en el cual, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal DESFAVORABLE para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M de 20 de enero de 2020”.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2020

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”.

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 de la 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 colige que el presente trámite se refiere al predio No. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía, barrio Guápulo, cantón Quito. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2020

establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m² y el frente mínimo de 15 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 35066 tiene una superficie de 180,00m² y frente 11,60m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 35066, ubicado en la parroquia Itchimbía, barrio Guápulo, cantón Quito, 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.

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.

A manera de información cabe indicar que mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M, de 20 de enero de 2020, el arquitecto Mario Andres Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó que el predio 35066 puede acogerse al régimen de propiedad horizontal, cumpliendo los requisitos señalados en dicho informe.

De estos particulares, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Elvia Beatriz Defaz Flores.

Me permito sugerir que previo a que se envíe el expediente al Concejo Metropolitano se adjunte el Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M, de 20 de enero de 2020, con la visualización de la firma electrónica.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0275-O

Quito, D.M., 22 de octubre de 2020

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0848-O

Anexos:

- GADDMQ-AZMS-DAL-2020-061-M.pdf
- 19-elvia_defaz_flores-.pdf
- GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M.pdf
- GADDMQ-AZMS-2020-0058-M (1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano