

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0277-O

Quito, D.M., 23 de octubre de 2020

Asunto: Partición del predio No. 177154 Exp. No. 2020-00008

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-2019-2654-O de 26 de diciembre de 2019, 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 de fraccionamiento del lote de terreno signado con el predio No. 177154, conforme lo requerido por el Dr. Remigio Toapanta abogado del señor Manuel Mesías Falcón Páez.

Antecedente

Mediante Oficio S/N, dirigido al Administrador de la Zona Eloy Alfaro, el señor Manuel Mesías Falcón Páez, a través de su abogado defensor Remigio Toapanta, manifiesta que ha adquirido una faja de terreno en su estado civil de casado con la señora Cecilia Donatila Rodríguez Blum, sin poder llegar a un acuerdo con la mencionada señora, se ve obligado a plantear un juicio de partición de la faja de terreno, que es parte del inmueble del predio 177154 que es de propiedad privada, por lo que solicita el pronunciamiento necesario para proseguir con el trámite judicial correspondiente, de conformidad con lo que determina el artículo 473 del COOTAD.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0277-O

Quito, D.M., 23 de octubre de 2020

1. Con oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0830-O de 21 de noviembre de 2019, la Ab. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remite los informes técnico y legal respecto a la partición del predio No. 717154.
2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0252-M, de 26 de octubre de 2019, el arquitecto Dino Cruz, Responsable Unidad de Gestión Urbana, de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó que el área del predio es de 87,28 m2, con un frente de 6,44 m2. La zonificación del sector es D(203-80) con lote mínimo de 200 m2 y frente mínimo de 10 m. Con estos datos informó:

“Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien determine el trámite correspondiente a seguir”

3. Mediante Informe legal 364-2019-DJ de 07 de noviembre de 2019, suscrito por el doctor Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

“Por lo expuesto y con sustento en el Informe técnico de factibilidad de subdivisión DESFAVORABLE, suscrito por el Responsable de la Unidad Urbana, y al amparo de lo que se dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio legal desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio 177154”.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0277-O

Quito, D.M., 23 de octubre de 2020

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 de 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 del 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 establece que el presente trámite se refiere al predio No.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0277-O

Quito, D.M., 23 de octubre de 2020

177154, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio Solanda 1, cantón Quito, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m² y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 177154 tiene una superficie de 87,28 m² y frente 6,44 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 177154, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio Solanda 1, 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 y frente mínimos, necesarios 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 al señor Manuel Mesías Falcón Páez, a través de su abogado Remigio Toapanta.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2654-O

Anexos:

- 6906.PDF
- 6906.PDF
- INFORME FALCON.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0277-O

Quito, D.M., 23 de octubre de 2020

- GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0830-O (1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano