

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0291-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020

Asunto: Partición del predio No. 31860. Exp. PM. Nro. 2020-00308

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

De mi consideración:

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 N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3331-O de 29 de septiembre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 31860, conforme lo requerido por la señora María Eugenia Villamarín Ulloa con su abogado patrocinador, doctor Benjamín Fiallos Jeréz.

Antecedente

Con Oficio s/n y sin fecha, dirigido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, la señora María Eugenia Villamarín Ulloa, con su abogado patrocinador doctor Benjamín Fiallos Jeréz, previo a la presentación de la demanda del juicio de partición de la sociedad conyugal, solicitó se confiera el informe favorable de factibilidad del predio No. 31860, con el fin de iniciar las acciones legales que franquea la ley.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2020-1221-M de 09 de septiembre de 2020, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0326-M, suscrito por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio; e, (ii) informe No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0352-M, suscrito por el Dr. Israel Zeas N., Director de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0291-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020

Asesoría Jurídica.

2. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0326-M de 30 de marzo de 2020, el arquitecto Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugeni Espejo, remite el Informe Técnico de factibilidad de fraccionamiento del predio 31860, el mismo que informó en la parte pertinente lo siguiente:

“Con respecto al criterio técnico de factibilidad de partición del predio, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 31860, con geo catastral 170104270049003111, se encuentra registrado a nombre de **GALLO DIAZ GONZALO PATRICIO**, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área según escritura de 240.90 m², un área gráfica de 235.75 m² y frente total de 10.12 m.

CRITERIO TÉCNICO

[...] Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio Nro. 31860, en razón de que el área global del terreno, según escritura es de 240.90 m² y el lote mínimo, de acuerdo a la zonificación del sector es de 600 m²; adicionalmente, el frente del lote cuenta con 10.12m, mientras la zonificación establece un frente mínimo de 15 m. Por lo tanto, **NO Susceptible de Subdivisión.**”

3. Mediante Informe Legal de Partición del Predio No. 31860 de 01 de septiembre de 2020, suscrito por el Dr. Israel Zeas N., Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0326-M de 30 de marzo de 2020, emite informe legal desfavorable para la partición del predio 31860.”.

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0291-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020

3. La Ordenanza Metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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 N° 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 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. 31860, ubicado en la parroquia Rumipamba, con zonificación A19 (A606-50).

De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0291-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020

cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 31860 tiene una superficie de 240,90 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 31860, ubicado en la parroquia Rumipamba, 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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora María Eugenia Villamarín Ulloa.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3331-O

Anexos:

- Solicita se emita el informe favorable de conformidad al artículo 473 del COOTAD
- INFORME PREDIO 31860.pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0326-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1221-M.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0291-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano