

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0098-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

Asunto: Partición del predio No. 0354113 Exp. PM. Nro. 2020-01989

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaría 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 No. 00004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4265-O, de 01 de diciembre 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, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 0354113, conforme lo requerido por la señora Sandra Luzuriaga.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-2007-O, de 26 de noviembre de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico constante en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1142-M de 25 de noviembre del 2020, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) Informe Jurídico efectuado a través del Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0798-M de 26 de noviembre del 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
2. Con Informe Técnico constante en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1142-M, de 25 de noviembre del 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó lo siguiente:

“(...) El Predio N° 354113, con clave catastral 11613 03 002, ubicado en la Parroquia NAYÓN, se encuentra registrado a nombre de GAVILANES RON LUIS PATRICIO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 1067.00m² y un área gráfica de 1084.42m². El frente del lote según los datos catastrales es de 32.40m.

[...] Conforme las zonificaciones asignadas al predio son: A1 (A602-50), el lote mínimo es de 600m² y el frente mínimo de 15m.

CRIETRIO TÉCNICO:

Se informa que el predio N° 354113, NO es Susceptible de Subdivisión en razón de que la superficie del lote es de 1084.42m² y según la zonificación corresponde a 600m² el lote mínimo.

Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 354113 a nombre de GAVILANES RON LUIS PATRICIO”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0098-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

3. Mediante Informe Jurídico efectuado a través del Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0798-M, de 26 de noviembre del 2020, el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-1142-M de 25 de noviembre del 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio-AZEE, esta Dirección Jurídica determina que este predio, no es susceptible de subdivisión, toda vez que el área de terreno global es de 1084,42m² siendo lote mínimo de 600m².

Por lo expuesto, esta asesoría legal emite informe legal desfavorable para la partición del predio número 354113.”

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 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0098-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 354113, ubicado en la parroquia Nayón, con zonificación A1 (A602-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 354113 tiene una superficie de 1.067m².

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. 354113, ubicado en la parroquia Nayón, 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 Sandra Luzuriaga.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4265-O

Anexos:

- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1142-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0798-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-2007-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano