

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0332-O

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

Asunto: Partición del Predio Nro. 95442. Exp. PM. Nro. 2020-01903

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 Nro. A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio Nro. 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-2020-3943-O, de fecha 11 de noviembre 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 que remita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio Nro. 95442, conforme lo requerido por el señor Nelson Guillermo Zambonino Ordoñez

Antecedente

Con Oficio s/n, de fecha 16 de marzo de 2020, recibido el 23 de septiembre de 2020, el señor Nelson Guillermo Zambonino Ordoñez, en conjunto con su abogado patrocinador, Dr. Mario López V., con la finalidad de iniciar un juicio de partición del inmueble Nro. 95442, solicitó un informe técnico que determine la posibilidad de que el predio en cuestión pueda ser objeto de partición.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1650-O, de fecha 14 de octubre de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Memorando Nro. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0976-M, de fecha 5 de octubre del 2020, de la Dirección de Gestión de Territorio - AZEE; y, (ii) Memorando DJ-AZEE-2020-00, de fecha 7 de octubre del 2020, emitido por la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0332-O

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

Dirección Jurídica – AZEE.

2. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0976-M, de fecha 05 de octubre de 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio AZEE, informó lo siguiente:

“ANÁLISIS

Con respecto al criterio técnico de factibilidad o no de proceder con la aprobación del fraccionamiento de los predios, la Unidad de Gestión Urbana de esta Dirección ha verificado en el Sistema Informático y determina:

Predio N.º 95442, con clave catastral 12202 05 008, se encuentra registrado a nombre de ZAMBONINO MOGRO ROSENDO ALCIDES HRDS, bajo el Régimen de Unipropiedad; con un área de terreno global según escritura de 139.50 m2 y un área gráfica de 136.86m2, ubicado en la Parroquia Concepción.

(...) CRITERIO TÉCNICO

*Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N° 95442 a nombre de ZAMBONINO MOGRO ROSENDO ALCIDES HRDS, en razón de que el lote mínimo según IRM es de 300m2 y el área de terreno según escritura es de 139.50 m2, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión** (...).”*

3. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2020, de 07 de octubre de 2020, el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo, indicó lo siguiente:

“(...) Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0976-M de 5 de octubre del 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio – AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de subdivisión, toda vez que el área de terreno global según escritura es de 139,50 m2 siendo lote mínimo de 300 m2.

*Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 95442”.*

Fundamentos jurídicos

1. El artículo 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0332-O

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

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 artículo 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 Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 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 Nro. 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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0332-O

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

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio Nro. 95442, ubicado en la parroquia Concepción, con zonificación C11 (C304-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece 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 Nro. 95442 tiene un área de 139.50 m² según escritura.

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 Nro. 95442, ubicado en la parroquia Concepción, 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 al señor Nelson Guillermo Zambonino Ordoñez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3943-O

Anexos:

- AZLD2255-2020
- SUMILLA DGT (346).PDF
- Informe legal partición 95442.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0332-O

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

- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0976-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1650-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano