

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0317-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

Asunto: Partición del predio No. 23477. Exp. PM. Nro. 2020-01651

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-2020-3335-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, solicitó que remita informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, conforme lo requerido por la señora Cecilia Rocío García Paredes, en conjunto con su abogada patrocinadora Dra. Rosa Castillo Velasco.

Antecedente

Con Oficio s/n recibido el 04 de febrero de 2019, dirigido a la Administradora Zonal Eloy Alfaro, suscrito por la señora Cecilia Rocío García Paredes, en conjunto con su abogada patrocinadora Dra. Rosa Castillo Velasco, solicitan: *“Con los antecedentes expuestos, acudo a usted y solito que previo el trámite administrativo pertinente, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se servirá conferirme el informe de FACTIBILIDAD para proceder a la partición del bien inmueble ubicado en la calle Humberto Medina Oe5-247 y calle Gill Navarrete, sector Barrionuevo, parroquia SAN BARTOLO, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha; NUMERO DE PREDIO 23477, geo clave: 170102280024141111, clave catastral anterior: 30905 35 009.*

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0317-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1752-O de 16 de septiembre de 2020, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal.
2. Con Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0103-M 11 de agosto de 2020, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó:

*“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio No. 23477, mismo que consta a nombre de **CORDOVA ESPINOSA HECTOR HUGO**, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro No. 13 del mismo donde se presentan características que debe tener un predio:*

Predio N°	23477	Clave Catastral	3090535009	Dependencia Administrativa			Eloy Alfaro			
Área de Terreno	328,00m ²	Frente del Lote	15,02m ²	Derechos y acciones			NO			
Área de Construcción	427,38m ²	Alícuota	0,0000%	IRM N°			718997			
N° Zonificación	Altura Máxima	Retiros		COS Pb	COS Total	Lote Mínimo	Frente Mínimo			
D5D3(D304-80)	Pisos	Altura	F	P	L	Entre Bloques	%	%	m ²	m
	4	16	0 m	3m	0m	6m	80	340	300	10

CONCLUSION:

*Con lo expuestos se desprende que el predio en mención, **NO cumple con la AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir”.*

3. Mediante Informe Legal-126-2020-DJ, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emitió el siguiente criterio legal:

“Siendo el informe de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 23477”.

Fundamentos jurídicos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0317-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0317-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

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

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 23477 ubicado en la calle Humberto Medina Oe5-247 y calle Gil Navarrete, sector Barrionuevo, parroquia San Bartolo, con zonificación D3 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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. 23477 tiene un área de 328,00 m².

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 23477, ubicado en la parroquia San Bartolo, 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 Cecilia Rocío García Paredes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0317-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3335-O

Anexos:

- Anexos Documentos Sr. Cordova Héctor.pdf
- INFORME LEGAL.pdf
- ESCANEAO INFORME TECNICO FACTIBILIDAD CORDOVA.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1752-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano