

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0333-O

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

Asunto: Partición del predio No. 41009 Exp. PM. Nro. 2020-01957

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 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-2020-4160-O, de 24 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 remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la Abg. Carmen Alexandra Guevara Manosalvas, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano De Quito.

Antecedentes

1. Con Oficio No. 17204-2019-04392-OFICIO-05496-2020, Causa No 17204201904392 de 31 de julio del 2020, la Sra. Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Ñaquito, Carmen Alexandra Guevara Manosalvas, informó que en el juicio N° 17204201904392 hay lo siguiente: *“Atendiendo lo solicitado por las partes procesales se dispone se oficie a los Municipios (...) Quito, cantón Quito parroquia Tumbaco y parroquia Ñaquito a fin de que remitan a esta Unidad Judicial el informe del cual conste si los bienes de propiedad de los señores Dr. Silvio Najera Vallejo y señora Obando Arturo Norma Guadalupe son susceptibles de partición conforme lo establece el art. 473 del COOTAD (...)”*.
2. Mediante solicitud de 24 de agosto de 2020, la Sra. Norma Obando Arturo, solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, se sirva remitir los informes correspondientes sobre si es procedente o no la partición del predio No. 41009 que es materia del juicio de partición 17204-2019-04392.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2020-01627-M de 13 de noviembre de 2020, la Srta. Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1030-M, de 27 de octubre de 2020, suscrito por la Srta. Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0715-M de 09 de noviembre de 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo.
2. Con Informe Técnico Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1030-M, de 27 de octubre de 2020, suscrito por la Srta. Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0333-O

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

“ANÁLISIS

Para la factibilidad o no de proceder con la aprobación del fraccionamiento de los predios, una vez verificado en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana IRM determina que:

Predio N° 41009, con clave catastral 10804 08 012, se encuentra registrado a nombre de NAJERA VALLEJO SILVIO ALFONSO, bajo el Régimen de Unipropiedad; con un área de terreno global según escritura de 338.00m² y un área gráfica de 340.75m², ubicado en la Parroquia IÑAQUITO.

Zonificación: A21 (A608-50)

Lote mínimo: 600 m²

[...]

CRITERIO TÉCNICO

*Con estos antecedentes, se emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 41009 a nombre de NAJERA VALLEJO SILVIO ALFONSO, en razón que el lote mínimo según IRM es de 600m² y el área según escritura es de 338.00m², por lo tanto, **NO es Susceptible de Subdivisión**”.*

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0715-M de 09 de noviembre de 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración Zona Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] CONCLUSIÓN: Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1030-M emite informe legal desfavorable para el fraccionamiento del predio N° 41009.”

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0333-O

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

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. 41009, ubicado en la parroquia Ñaquito, con zonificación A 21 (A608-50). 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. 41009 tiene una superficie de 338,00m².

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. 41009, ubicado en la parroquia Ñaquito, 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 Abg. Carmen Alexandra Guevara Manosalvas, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en La Parroquia Ñaquito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2020-4160-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0333-O

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

Anexos:

- En el Juicio N° 172042019043392, hay lo siguiente, MDMQ a fin de que remitan a esta Unidad Judicial el informe del cual conste si los bienes de propiedad...., son susceptibles de partición conforme lo establece el....
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1030-M INFORME TECNICO.pdf
- gaddmq-azee-daj-2020-0715-m_informe_legal.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1627-M.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano