

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1935-O

Quito, D.M., 28 de junio de 2021

Asunto: Informe Legal sobre factibilidad de partición del predio Nro. 067257 Exp. PM No.-2021-01343

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 A005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2260-O, de fecha 15 de junio de 2021, 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 artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó al Procurador Metropolitano (E) que remita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio Nro. 67257, conforme lo requerido por la señora Ángela Vilaña.

Antecedente

Con Oficio s/n y sin fecha dirigido a los miembros del Concejo Metropolitano, recibido en la Secretaría General del Concejo con fecha 19 de abril de 2021, la señora Angela del Rocío Vilaña, en conjunto con su abogado patrocinador, Abg. Patricio Salguero Granja, solicitó un informe técnico que determine la posibilidad de que el predio Nro. 67257 pueda ser objeto de partición.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1126-O, de fecha 28 de mayo de 2021, la Mgs. Andrea Katherine Alvarado Rodriguez, Administradora Zonal Eloy Alfaro, Subrogante, remitió: (i) Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0087-M, de fecha 18 de mayo de 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana; y, (ii) Informe Legal Nro. 131-DJ-2021, suscrito por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica.

2. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0087-M, de fecha 18 de mayo de 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal, informó lo siguiente:

"(...) revisado el Informe de Regulación Urbana correspondiente para el predio Nro. 067257 determina lo siguiente:

El predio está ubicado en la Zona Eloy Alfaro, Parroquia La Mena, barrio Tarqui 1 Mena 2, entre las calles: Igamiabas, Angamarca, y sin definir; se trata un predio en Unipropiedad de 298.50 m² (según escritura), dispone de una edificación construida de 175.6 m².; signado con zonificación D3 (D203-80) que determina lotes con una superficie mínima de 200.00 m². Consecuentemente los 298.50 m² que tiene de cabida el predio referido, no cumple con la zonificación establecida en el PUOS para ser objeto de subdivisión, ya que en todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente; por tanto, no es factible su Fraccionamiento o subdivisión (...)" (sic).

3. Mediante Informe Legal Nro. 131-DJ-2021, de 26 de mayo de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1935-O

Quito, D.M., 28 de junio de 2021

Directora Jurídica de la Administración Zona Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0087-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible su Fraccionamiento o subdivisión, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición del lote de terreno con predio No. 067257, ubicado en la parroquia La Mena (antes Chillogallo) del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad de los cónyuges MARCO FERNANDO LUCERO CABASCANGO Y ANGELA DEL ROCIO VILAÑA [...]” (sic).

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 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-2021-1935-O

Quito, D.M., 28 de junio de 2021

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio Nro. 067257, ubicado en la parroquia La Mena, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 067257 tiene un área de 298.50 m2.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio Nro. 067257, ubicado en la parroquia La Mena, 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 Ángela del Rocío Vilaña.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2260-O

Anexos:

- INFORME LEGAL FIRMADO.PDF
- RESOLUCIÓN DE PARTICIÓN.docx
- PATRICIO SALGUERO GRANJA_Parte5.pdf
- PATRICIO SALGUERO GRANJA_Parte4.pdf
- PATRICIO SALGUERO GRANJA_Parte3.pdf
- PATRICIO SALGUERO GRANJA_Parte2.pdf
- PATRICIO SALGUERO GRANJA_Parte1.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0087-M.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1126-O (1).pdf
- 1343.pdf

Copia:

Señora Magíster
Viviana de Lourdes Tapia Andrade
Servidor Municipal 9

Señor Doctor
Edison Xavier Yopez Vinuesa
Servidor Municipal 13

Señora Especialista
Zaida Carolina Almeida Falcon
Servidor Municipal 13

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1935-O

Quito, D.M., 28 de junio de 2021

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Zaida Carolina Almeida Falcon	zcaf	PM-EJE	2021-06-23	
Revisado por: Viviana de Lourdes Tapia Andrade	vlta	PM-EJE	2021-06-23	
Revisado por: Edison Xavier Yopez Vinuesa	exyv	PM-EJE	2021-06-25	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-06-28	

