

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2133-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

Asunto: Informe Legal sobre factibilidad de partición del predio Nro. 95449 Juicio Nro. 17203-202-003438 Exp. PM-2021-01482

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 A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000018 de 08 de julio de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2638-O, de fecha 06 de julio 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. 95449, conforme lo requerido por el Abg. Juan Pablo Lojano, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedente

Con Oficio Nro. 0331-2020-UJETFMNAQ, de fecha 20 de abril de 2021, dirigido a la Administración Zona Norte Eugenio Espejo, el Abg. Juan Pablo Lojano, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, solicitó al Concejo Metropolitano que remita un informe que determine la posibilidad que el bien inmueble, materia de partición, pueda ser objeto de partición.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2021-1145-O, de fecha 25 de mayo de 2021, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo remitió: (i) Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-UGU-2021-0650-M, de fecha 20 de mayo de 2021, suscrito por la Directora de Gestión del Territorio; y, (ii) Informe Legal Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-95449, de fecha 21 de mayo de 2021, suscrito por la Abg. Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica.

2. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0650-M, de fecha 20 de mayo de 2021, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana informó lo siguiente:

“(…) *Análisis y Desarrollo*

- *Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitano de -consulta- se verifica que el predio N° 10901 24 004 pertenece a ZAMBRANO LAICA MARIA LUCRECIA Y OTROS; está ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, sector Las Casas, y se encuentra en derechos y acciones.*

- *Conforme a la información de los datos del lote en el IRM -consulta-, se verifica*

(…) *Área según escritura 392.40 m²*

Área gráfica 386.86 m².

(…) *Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las regulaciones del predio N° 95449, se*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2133-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

verifica que se encuentra en Zonificación D5 (D304-80), Lote mínimo 300 m2 (...)

Conclusiones

1. En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras es equivalente a 392.40 m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 300 m2. La solicitud de 'fraccionamiento' en el predio No. 95449 **NO ES PROCEDENTE**; en correspondencia a lo señalado, se emite Informe Técnico desfavorable" (sic).

3. Mediante Informe Legal Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-95449, suscrito por la Abg. Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

"[...] Con los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas contenidas en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0650-M, de 20 de mayo del 2021 emite informe legal no favorable para la partición del predio 95449 [...]"

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2133-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

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 Nro. 95449, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, con zonificación D5 (D304-80). 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 referido predio tiene un área de 392.40 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. 95449, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, 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 artículo 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 Abg. Juan Pablo Lojano, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2638-O

Anexos:

- ADJUNTAS 38 FOJAS.
- ADJUNTA 4 FOJAS.
- GADDMQ-STHV-DMC-UAL-2021-0125-M
- GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-0644-M
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA-95449-.pdf
- Inf. Legal de Partición predio 95449.pdf
- GADDMQ-AZEE-2021-1145-O.pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0639-M (1).pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-2638-O.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2133-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

Copia:

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Señora Magíster
Viviana de Lourdes Tapia Andrade
Funcionario Directivo 7

Señora Especialista
Zaida Carolina Almeida Falcon
Servidor Municipal 13

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Zaida Carolina Almeida Falcon	zcaf	PM-EJE	2021-07-13	
Revisado por: Viviana de Lourdes Tapia Andrade	vlta	PM-EJE	2021-07-13	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-07-16	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM	2021-07-19	

