

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0148-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2021

PARA: Sra. Soc. Dayana Jassmin Vargas Borja
Administradora Zonal Calderón

ASUNTO: Criterio Legal partición. Ref. Exp. 585

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0861-M de 31 de marzo de 2021, mediante el cual el Director de Gestión del Territorio indica que "(...) *Adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico No.AZCA-DGT-2021-007 de 30 de marzo de 2021, emitido para el predio No.1336265, a fin de que se emita el informe legal que corresponda y se remita a la Secretaría General del Concejo Metropolitano (...)*", en virtud del pedido realizado por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de partición de bienes de la Sociedad Conyugal. A usted digo:

ANTECEDENTES

Con oficio ingresado por la Doctora Verónica Velasco Álvarez, en cumplimiento por lo dispuesto por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, en su auto de calificación de 29 de diciembre del 2020, dentro del juicio de partición de bienes de la Sociedad Conyugal que sigue el señor Gustavo Eduardo Guerra Arellano en contra de la señora Daysi Natalia Añarumba Torres quien de conformidad a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita un informe de factibilidad de partición del predio Nro. 1336265, de propiedad de los señores antes indicados.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1125-O de 29 de marzo de 2021, la Secretaria General del Concejo Metropolitano solicita "(...) *que en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la Dra. Verónica Velasco Álvarez. (...)*".

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2021-007 de 30 de marzo de 2021, el Jefe de Gestión Urbana, concluye "*Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 1336265 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Unidad emite informe Técnico Desfavorable de factibilidad de partición del predio consultado*".

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0861-M de 31 de marzo de 2021, mediante el cual el Director de Gestión del Territorio indica "*En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0065-E, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-SGCM-2021-1125-O de 29 de marzo de 2021, mediante el cual la Secretaria General del Concejo Metropolitano, comunicó que '(...) Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted que en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la Dra. Verónica Velasco Álvarez. (...)' (...)*".

BASE LEGAL

El artículo 424 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: "*En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0148-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2021

forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”.

El artículo 472 ibídem, indica “*Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.*

El artículo 473 del mismo cuerpo normativo, señala: “*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.*

ANÁLISIS

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2021-007 de 30 de marzo de 2021, el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “*(...) No presenta propuesta de fraccionamiento. De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el Sector Collas de la parroquia CalderónesA10 (A604-50) equivalente a 600 m2 y frente mínimo de 15m. (...)”.*

Por lo que concluyó “*Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 1336265se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Unidad emite informe Técnico Desfavorable de factibilidad de partición del predio consultado”.*

Mediante oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, en varios escenarios en los que las superficies demandadas cumplen con los requerimientos técnicos para fraccionar y en otros en los que no cumplen estos requerimientos; así el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: “*(...) En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado “lote mínimo”. En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (...)”.*

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado que *el predio No. 1336265se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible*, en virtud de lo establecido en el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana se deberá contar con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; Informe de la Secretaría General del Concejo, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del Concejo Metropolitano.

CRITERIO

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0148-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2021

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2021-007 de 30 de marzo de 2021 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por el Director de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0861-M de 31 de marzo de 2021, en el que indica que el predio No. 1336265 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Unidad emite informe Técnico Desfavorable de factibilidad de partición del predio consultado, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece el artículo 473 del COOTAD.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera
SUBPROCURADORA ZONAL

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0861-M

Anexos:

- VERONICA VELASCO.pdf
- Informe Predio - 1336265.pdf

Copia:

Sr. Arq. Albertore Vinicio Jacome Vega
Director de Gestión del Territorio

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz
Jefe Zonal de Gestión Urbana

