

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0132-O

Quito, D.M., 22 de mayo de 2020

Asunto: Informe legal partición del predio No. 240040

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General (E):

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 No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1449-O de 20 de abril de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del 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 COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 240040, conforme lo requerido por el por los señores Daniel Moyón Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya, junto con su abogado patrocinador el Dr. Víctor Hugo León.

Antecedente

Mediante Oficios S/N y sin fecha, dirigidos al Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, el Dr. Víctor Hugo León, abogado de los señores Daniel Moyon Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya, solicitó la autorización para la partición judicial del predio No. 240040.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2020-0123-M de 25 de marzo de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió los Memorandos: (i) No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0304-M de 24 de marzo de 2020, suscrito por el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) No.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0132-O

Quito, D.M., 22 de mayo de 2020

AZEE-DJ-2020-002 de 24 de marzo de 2020, suscrito por el Abg. Mauricio Proaño, Director de Asesoría Jurídica de la Zona Eugenio Espejo.

2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0304-M de 24 de marzo de 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó lo siguiente:

“Con respecto al criterio técnico de factibilidad de fraccionamiento del predio consultado, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 240040, con clave catastral 11702 09 033, se encuentra registrado a nombre de PARRA CANIZARES OLGA BEATRIZ Y OTRO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 750.00 m² y un área gráfica de 655.83 m². [...]

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Desfavorable** de partición del predio No. 240040. Pese a que el área de terreno global según escritura de 750.00m² es superior al lote mínimo requerido por la zonificación de 200m², el frente total del predio es de 18,48m. De acuerdo a la normativa vigente, para el caso de una propuesta de partición, el frente mínimo requerido es de 10m, por lo que no cumple con el frente mínimo requerido por la zonificación asignada”.

1. Mediante Informe No. AZEE-DJ-2020-002 de 24 de marzo de 2020, el Abg. Mauricio Proaño, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M, de 24 de marzo del 2020, determina que el predio No. 240040, no es susceptible de partición, en razón de que si bien la superficie del terreno es superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente, el frente total no lo es respecto del mínimo requerido, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite **informe legal no favorable** para la partición del predio en mención, en virtud de que tanto la superficie como el frente total del mismo deben superar el frente y lote mínimo requeridos por la zonificación vigente, al no existir; el mínimo requerido en el caso del frente total resulta imposible proceder con la partición del predio en cuestión.”.

Fundamentos jurídicos

1. El art. 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0132-O

Quito, D.M., 22 de mayo de 2020

respectivo concejo, si de hecho se realiza la partición será nula.

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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 No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5, establece que se considera además 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 No. 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0132-O

Quito, D.M., 22 de mayo de 2020

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 e informe jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 240040, ubicado en la parroquia Chaupicruz, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el frente mínimo para subdivisión en el sector es de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene un frente de 18,48 m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 240040, por cuanto no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente 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 al Dr. Víctor Hugo León, abogado del señor Daniel Moyón Arévalo y señora Rosa Orfelina Abrigo Montoya.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0132-O

Quito, D.M., 22 de mayo de 2020

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1449-O

Anexos:

- Víctor León.pdf
- 1-VICTOR LEON-GADDMQ-SGCM-2020-027-E.pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M.pdf
- INFORME LEGAL.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-0123-M.pdf