

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0159-O

Quito, D.M., 08 de junio de 2020

Asunto: Solicitud informe legal. Ref. Exp. 429 Partición del predio No. 83781

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 criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1407-O de 16 de abril de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal Rene Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 83781, conforme lo solicitado por el señor Jorge Hernán Layedra Silva.

Antecedente

Con Oficio S/N, de fecha 13 de febrero de 2020, suscrito por el señor Jorge Hernán Layedra Silva, dirigido al doctor Rene Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta que de conformidad con lo que determina el artículo 473 del COOTAD, solicita que se emita informe de factibilidad de partición del predio 83781 de su propiedad.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-2020-0795-O de 24 de marzo de 2020, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió (i) Informe Legal No. 102-DJ-2020 suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro; y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0060, en el que consta el Informe técnico sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio 83781.
2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0060-M de 04 de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0159-O

Quito, D.M., 08 de junio de 2020

marzo de 2020, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios de propiedad del señor LAYEDRA SILVA JORGE HERNAN, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad a los cuadros adjuntos: [...] Zonificación D5 (D304-80), lote mínimo 300 m2 [...].

CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 83781 es un lote de 299.00m2 y cuya área mínima es de 300m2, el cual debería ser un lote de 600,00m2 para poder subdividir; en conclusión NO es factible realizar el fraccionamiento.”

3. Con Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0060-M de 12 de marzo de 2020, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro, indicó lo siguiente:

“En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: “(...) no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 83781 es un lote de 299.00m2 y cuya área mínima es de 300m2, el cual debería ser un lote de 600,00m2 para poder subdividir (...), de la propiedad del señor LEYEDRA SILVA JORGE HERNAN, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable de fraccionamiento, el requerimiento debe ser conocida, analizada y resuelta por la Comisión del Concejo Metropolitano, conforme manda el artículo 473 del Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [sic]”

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 No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5), establece que se

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0159-O

Quito, D.M., 08 de junio de 2020

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 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 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. 83781, ubicado en la parroquia San Bartolo, con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2, requerimiento que no se cumple en el presente

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0159-O

Quito, D.M., 08 de junio de 2020

caso, por cuanto el predio No. 83781 tiene una superficie de 299.00 m2.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 83781, ubicado en la parroquia San Bartolo, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previstos 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 al señor Jorge Hernán Layedra Silva.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1407-O

Anexos:

- 12-JORGE LAYEDRA-.pdf
- IRM
- Informe Legal No. 102-DJ-2020 e Informe Tecnico.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0795-O.pdf