

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0296-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2020

Asunto: Partición del predio No. 5154516 Exp. PM. Nro. 2020-01791

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 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 emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-3788-O de 30 de octubre de 2020, por disposición del concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la señora Patricia Trujillo P.

Antecedente

Mediante correo electrónico administración.eugenioespejo@quito.gob.ec, la señora Patricia Trujillo P., realizó una consulta para fraccionamiento del predio No 5154516.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-1712-O, de 20 de octubre de 2020, la Srta. Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 5154516.
2. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-DGT-2020-0999- M, de 15 de octubre de 2020, la Srta. Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio AZEE, manifestó en su parte pertinente lo siguiente:

“CRITERIO TECNICO:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión de Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio No. 5154516 a nombre de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0296-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2020

CIFUENTES ORELLANA ALFREDOS, en razón de que el lote mínimo según IRM es de 50000 m² y el área según escritura es de 30427,53m² por lo tanto NO es susceptible de subdivisión”.

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0643-M, de 19 de octubre de 2020, el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico en la parte pertinente indicó lo siguiente:

“CRITERIO JURIDICO:

Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0999-M de 15 de octubre de 2020, de la Dirección de Gestión de Territorio AZEE, esta Dirección Jurídica determina que este predio, no es susceptible de subdivisión, en razón de que el lote mínimo según IRM es de 50000 m² y el área según escritura es de 30427,53m².

Por lo que esta asesoría legal emite Informe Legal NO FAVORABLE para la partición del predio número 5154516”

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 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0296-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2020

“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 de la 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. 5154516, ubicado en la parroquia Guayllabamba, con zonificación A7 (A50002-1). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 50000 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 30427,53 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 5154516, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0296-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2020

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 Susana Patricia Trujillo P.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3788-O

Anexos:

- INFORME LEGAL DE PARTICIÓN PREDIO 5154516.pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0999-M INFORME TEC PARTICION PREDIO 5154516.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1712-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejel Metropolitano