

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0183-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

Asunto: Partición de los predios No. 169489 y 32339. Exp. PM. Nro. 2020-00042

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

Señora Secretaria General:

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

Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-0051-O, de 07 de enero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, 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 subdivisión de un predio, de acuerdo al pedido de las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo, con su abogado patrocinador Dr. Sergio Sotalin, mediante oficio sin número, presentado el 25 de enero de 2019, en la Administración Zonal Eloy Alfaro.

Antecedente

Mediante Oficio ingresado por las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo, indican que de conformidad con lo que dispone el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, solicitan el informe de subdivisión de los lotes de terreno signados con los predios No. 169489 y 32339, de propiedad de las señoras Estrella Mena Carmen Andrea y Andagoya Erazo Carmen Cecilia, ubicados en la parroquia La Argelia, cantón Quito.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1016-O, de 04 de diciembre de 2019, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, adjuntó los Memorandos: (i) Informe Técnico

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0183-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana; e, (ii) Informe Legal N° 400-DJ-2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro.

2. Mediante Informe Técnico GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, de 12 de noviembre de 2019, el Arq. Dino Giovanni Cruz Jimenez, Responsable Unidad Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

“INFORME TÉCNICO: Predio N° 169489

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 169489, mismo que consta a nombre de **ESTRELLA MENA CARMEN ANDREA (...)**, zonificación D(203-80), área de terreno 359 m2.

CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las áreas MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...)**”.

“INFORME TÉCNICO: Predio N° 32339

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 32339, mismo que consta a nombre de **ANGAGOYA ERAZO CARMEN CELIA (...)**, zonificación D(203-80), área de terreno 200 m2.

CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las áreas MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...)**”.

3. Con Informe Legal N° 400-DJ-2019 de 22 de noviembre de 2019, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó respecto del predio N° 169489, lo siguiente:

“[...] Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 169489, Clave Catastral 31806 04 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito.”

4. Mediante Informe Legal No. 403-DJ-2019 de 22 de noviembre de 2019, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó respecto del predio N° 32339, lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0183-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

“[...] Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 32339, Clave Catastral 31806 05 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito ”.

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:

“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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0183-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

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 a los predios No. 169489 y No. 32339, ubicados en la parroquia La Argelia, con zonificación D3 (203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m² requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 169489 tiene una superficie de 359.00m²; y, el predio No. 32339 tiene una superficie de 200.00m².

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 de los predios No. 169489 y No. 32339, ubicados en la parroquia La Argelia, 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 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 las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0183-O

Quito, D.M., 24 de junio de 2020

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0051-O

Anexos:

- MORETA COLLAGUAZO INFORME DE SUBDIVISIÓN.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1016-O (1).pdf