

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O

Quito, D.M., 11 de enero de 2021

Asunto: Partición del predio No. 101110 Exp. PM No. 2020-02075

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. 00004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4473-O de 11 de diciembre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita se remita el el criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio 101110, conforme lo requerido por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en Quito.

Antecedente

Mediante providencia de 09 de junio de 2020, dentro del juicio No. 17203201602748, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del DMQ, dispone que la parte interesada dé cumplimiento con lo dispuesto en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esto es el informe favorable de partición emitido por el Concejo del DMQ.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. La Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, con Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-2201-O, de 20 de noviembre de 2020, remitió los informes técnico y legal de NO factibilidad del fraccionamiento del predio No. 101110, de propiedad del señor Manuel Gustavo Fustillos Duque, emitidos por: 1) el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, Arq. Roberth

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O

Quito, D.M., 11 de enero de 2021

Mauricio Bustamante Valarezo; y 2) la Directora Jurídica, Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota.

2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M, de 02 de octubre del 2020, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó en la parte pertinente:

“[...] el predio en mención **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS**, mismo que el predio No. 101110 es un lote de 72.00m² y cuya área mínima es de 200m², el cual debería ser un lote de 400.00m² para poder subdividir; en conclusión **NO** es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio”.

3. La Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Legal No. 198-DJ-2020, de 17 de noviembre del 2020, referente a la factibilidad de partición del predio No. 101110, concluyó lo siguiente:

“(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que **NO** es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del lote de terreno No. 2, Supermanzana 1, manzana 2, predio No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda (antes Chillogallo), Cantón Quito, de propiedad del señor **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO.**”.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O

Quito, D.M., 11 de enero de 2021

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. 101110, ubicado en la parroquia Solanda, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina 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 tiene una superficie de 72.00m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O

Quito, D.M., 11 de enero de 2021

normativa, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del DMQ.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4473-O

Anexos:

- Juicio No 17203-2016-02748_Exp 2016-01236.pdf
- 2016-01236 Boleta 2.pdf
- 2016-01236 Boleta 3.pdf
- 2016-01236 Boleta.pdf
- SPA-MEP-2532-2016 SECRETARIA PARTICULAR DE ALCALDIA REMITE JUICIO DE PARTICION 17203-2016-02748.pdf
- 2016-01236 REINGRESO CATASTROS OFICIO 5294.pdf
- 2016-02748 Boleta.pdf
- P-101110 Pag.1.pdf
- P-101110 Pag.2.pdf
- INFORME LEGAL DE SUBDIVISIÓN FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO.PDF

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O

Quito, D.M., 11 de enero de 2021

- GADDMQ-AZEA-AZ-2020-2201-O (1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano