

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0319-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

Asunto: Partición del predio 3624529 Exp. PM No. 2020-00708

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; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4082-O, del 20 de noviembre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), 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, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio de acuerdo a lo solicitado por los señores Héctor Ramiro Panchi Proaño y Rocío del Pilar Sangoquiza Bonilla, considerando para el efecto el oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1839-O de 25 de septiembre de 2020, suscrito por la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, en atención al oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0199-O, de Procuraduría Metropolitana.

Antecedentes

1. Con Oficio GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0199-O, de 06 de julio de 2020, Procuraduría Metropolitana solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, aclaración o rectificación de los criterios técnico y legal de la Administración, en relación a la ubicación y número del predio y la factibilidad o no de la subdivisión; y, se adjunte la petición realizada por la administrada, por cuanto, del Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0975-O, de 27 de abril del 2020 y los criterios técnico y legal emitidos por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, respectivamente, se advierte predios diferentes.
2. La señora Rocio Sangoquiza Bonilla, mediante oficio s/n de 15 de septiembre de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0319-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

2020 dirigido a la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala que en el informe de manera equivocada se hace constar que en inmueble se encuentra ubicado en la parroquia la Argelia, cuando lo correcto es la parroquia la Magdalena, razón por la cual solicita enmendar este error.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. La abogada Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0975-O de 27 de abril de 2020, remitió a la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes técnico y legal de subdivisión del predio No. 3624529, emitidos por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica, respectivamente.
2. Mediante Memorando Nro. AZEA-UGU-2019-0153 de 01 de julio de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó en la parte pertinente:

“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio No. 3624529, mismo que consta a nombre de PANCHI PROAÑO HECTOR RAMIRO, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro 13 del mismo donde se presentan características que deben tener un predio [...] zonificación D3 (D203-80), lote mínimo 200 m². El predio tiene área de terreno 177,93 m² y se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal.

CONCLUSION: Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, por tanto, será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir. (..)”

3. El Dr. Diego Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emitió el informe legal No. 245-DJ-2020 de 24 de marzo de 2020, en el que concluye lo siguiente:

“Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. UGU-2019-153, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso No cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, esta Dirección Jurídica, emite Criterio Legal Desfavorable para la subdivisión del predio en mención, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, por lo que la petición de la señora SANGOQUIZA BONILLA ROCÍO DEL PILAR, debe ser conocida por el Concejo Metropolitano, ya que será quien resuelva sobre los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos; y, cambie las condiciones para este inmueble en particular.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0319-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020

4. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0199-O, de 6 de julio de 2020, Procuraduría Metropolitana, solicitó a la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, la aclaración o rectificación del o los criterios de la Administración a su cargo, en relación a la ubicación y número del predio y la factibilidad o no de la subdivisión y que se adjunte la petición realizada por la administrada.
5. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1839-O de 25 de septiembre de 2020, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, informa lo siguiente:

“Por un Lapsus Calami, en el inciso último del mencionado oficio, se hizo constar que el inmueble de los Administrados estaba ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio San Luis, cantón Quito, siendo lo correcto que se encuentra ubicado en la calle 5, manzana N, de la Urbanización Vencedores de Pichincha, parroquia La Mena, Cantón Quito, Provincia de Pichincha. Es necesario indicar que la Administración Zonal Eloy Alfaro, se ratifica en el resto del contenido del Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0975-O, el mismo que reposa en los archivos de esta Administración”.

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-2020-0319-O

Quito, D.M., 10 de diciembre 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 del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 3624529, ubicado en la parroquia La Mena. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

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. 3624529, ubicado en la parroquia La Mena, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0319-O

Quito, D.M., 10 de diciembre 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 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 señora Rocío Sangoquiza Bonilla.

Previo al envío del expediente a la Comisión de Uso de Suelo, me permito sugerir que se adjunte la solicitud inicial realizada por la señora Rocío Sangoquiza Bonilla.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4082-O

Anexos:

- SOLICITA CAMBIO DE NOMBRE
- OFICIO GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0975-O.PDF
- INFORME LEGAL 245-DJ-2020.PDF
- INFORME TÉCNICO AZEA-UGU-2019-153.PDF
- FICHA CATASTRAL PREDIO 3624529.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1839-O (2).pdf
- GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0199-O(1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0319-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2020