

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1455-O

Quito, D.M., 18 de mayo de 2021

Asunto: Partición del predio No. 56265 Exp. PM No. 2020-01654

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 las resoluciones No. A-005 de 20 de mayo de 2019 y No. A-017 de 09 de abril de 2021 suscritas por el señor Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 000005 de 02 de mayo de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3562-O, de 14 de octubre 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 con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 56265, conforme lo requerido por la abogada Gabriela Rosales.

Antecedente

Mediante correo de 15 de septiembre de 2020, la Abg. Gabriela Rosales solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo se sirva emitir el informe de partición del predio 26265 conforme lo dispuesto por el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Con Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1591-O, de 06 octubre de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal para que el Concejo Metropolitano, proceda conforme lo determina el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0934-M, de 25 de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1455-O

Quito, D.M., 18 de mayo de 2021

septiembre de 2020, suscrito por la arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó:

[...]Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N° **56265** a nombre de MONTALVO CARVAJAL OLGA FABIOLA HRDS, en razón que el lote mínimo según IRM es de 600m² y el área según escritura es de 412.50m², por lo tanto ***NO es Susceptible de Subdivisión.*** [...]

3. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0553-M, de 01 de octubre de 2020, el señor Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración de la Zona Eugenio Espejo, en su parte pertinente expuso:

"[...]Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0934-M de 25 de septiembre del 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio– AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de subdivisión, toda vez *que el área de terreno global según escritura es de 412,50m2 siendo lote mínimo de 600m2.*

Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 56265. [...]."

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 que, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. De lo contrario, 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 N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1455-O

Quito, D.M., 18 de mayo de 2021

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. 56265, ubicado en la parroquia Kennedy, con zonificación A23 (A610-50) que consta a nombre de Olga Fabiola Montalvo Carvajal y herederos. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 56265 tiene una superficie según escritura de 412,50 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 56265, ubicado en la Parroquia Kennedy, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1455-O

Quito, D.M., 18 de mayo de 2021

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 la Abg. Gabriela Rosales.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3562-O

Anexos:

- IRM.pdf
- gaddmq-azee-dgt-2020-0934-m.pdf
- gaddmq-azee-2020-1591-o.pdf
- gaddmq-azee-daj-2020-0553-m_fe.pdf
- captura_mail_particion_judicial_56265.jpg
- GADDMQ-SGCM-2020-3562-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1455-O

Quito, D.M., 18 de mayo de 2021

Servidora Municipal

Gabriela Raquel Rosales Buitron

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-05-13	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-05-13	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM	2021-05-18	

