

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1967-O

Quito, D.M., 30 de junio de 2021

Asunto: Solicitud informe legal partición, predio No. 308093 Exp. PM No. 2021-01242

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 A-005, de 20 de mayo de 2019, del AlcaldeMetropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2086-O de 02 de junio de 2021, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad para la partición del predio signado con el No. 308093 conforme lo requerido por el señor Carlos Morales Camacho.

Antecedente

Mediante Oficio s/n de 8 de marzo de 2021, el señor Carlos Morales Camacho, solicita a la doctora María Eugenia Pinos Administradora Zonal La Delicia, se emita por parte del Concejo Metropolitano de Quito, un informe de acuerdo a lo previsto en el artículo 473 del COOTAD, respecto del predio No. 308093 ubicado en la parroquia Cotocollao, hoy parroquia Calderón, Cooperativa de Vivienda Comité del Pueblo N° 2, sector A, manzana 41, lote 14, calle OE17, barrio Colinas del Norte.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZLD-2021-1892-O de 04 de mayo de 2021, la Mgs. María Eugenia Pinos Silva Administradora Zonal La Delicia, remitió: (i) Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0113-M de 22 de marzo de 2021, suscrito por el Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, y; (ii) Memorando No. AZLD-DJ-2021-059 de 26 de marzo de 2021, suscrito por el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1967-O

Quito, D.M., 30 de junio de 2021

Delicia.

2. Con Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0113-M de 22 de marzo de 2021, el ingeniero Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, adjuntó el Informe Técnico No. 020-UZGT-2021, suscrito por el Arq. Galo Cruz, de la Unidad de Gestión Urbana, quien manifestó lo siguiente:

“El predio 308093, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m2 y frente mínimo de 10m. En ese contexto me permito informar que el predio N° 308093, NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo”.

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2021-059 de 26 de marzo de 2021, el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, adjuntó el informe legal de factibilidad de partición del predio No. 308093, en lo pertinente señala:

“(…) se informó que el predio No. 308093, NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.

Es decir que el predio signado con el número 308093 NO ES FACTIBLE de partición.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible la partición por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1967-O

Quito, D.M., 30 de junio de 2021

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 de 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. 308093, ubicado en la Zona Metropolitana La Delicia, parroquia El Condado, barrio/sector Rancho S. Antonio, con zonificación D3(D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m² según escritura.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1967-O

Quito, D.M., 30 de junio de 2021

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; 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. 308093, 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 al señor Carlos Alfredo Morales Camacho.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2086-O

Anexos:

- 1.- Informe Legal: Memorando No.- AZLD-DJ-2021-059 de 26 de marzo de 2021
- 2.- Memorando Nro.- GADDMQ-AZLD-DGT-2021-01113-M, de 22 de marzo de 2021.
- 3.- Informe técnico No.- 020-UZGT-2021, Unidad de Gestión Urbana
- 4.- Oficio s/n del señor Carlos Morales Camacho de 08 de marzo de 2021.
- 5.- Informe de Regulación Metropolitana
- SUMILLA DJ (117).PDF
- GADDMQ-AZLD-2021-1892-O.pdf
- 1242.pdf
- 1242-1.pdf
- 1242-2.pdf
- 1242-3.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1967-O

Quito, D.M., 30 de junio de 2021

Copia:

Señor Doctor
 René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
 Lucia Orfa Nidia Balcazar Campoverde
Servidor Municipal 11

Señor Abogado
 Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lucia Orfa Nidia Balcazar Campoverde	lonbc	PM-EJE	2021-06-07	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-06-30	
Revisado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-06-30	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-06-30	
Aprobado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-06-30	

