

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1945-O

Quito, D.M., 29 de junio de 2021

Asunto: Informe Fraccionamiento del predio No. 78943. Exp. PM No. 2021-00789

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 Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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-2021-1128-O de 29 de marzo de 2021, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor 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. 78943, de acuerdo a lo solicitado por los señores Norma Jakeline Maldonado Salcedo y Gabriel Enrique Maldonado Salcedo.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro:

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZE-2021-0508-O de fecha 05 de marzo de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0024-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, y; (ii) Informe Legal No. 46-2021-DJ de 24 de febrero de 2021, suscrito por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0024-M de fecha 04 de febrero de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

“En atención a la solicitud ingresada a esta Administración Zonal Eloy Alfaro con

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1945-O

Quito, D.M., 29 de junio de 2021

SITRA No. GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2021-0077-E el 15 de enero del 2021, mediante la cual LA SEÑORA NORMA JACKELINE y GABRIEL ENRIQUE MALDONADO SALCEDO, solicitan, "... si el predio número 78943 geo clave 170102280208036111, procede a un fraccionamiento, según informe técnico, revisado en el sistema informático SGCT SLUM."

Al respecto tengo a bien informar, que revisado el correspondiente Informe de Regulación Metropolitana del predio No. 78943 se determina lo siguiente: El predio está ubicado en la Zona Eloy Alfaro, Parroquia San Bartolo, El Calzado, Pasaje Rafael Ferrer misma que tiene un ancho de 11.00 m., se trata de un predio en Unipropiedad de 135.00 m2 (según escritura) en el cual se encuentra construida una edificación de 135.81 m2.; de acuerdo a la zonificación D3 (D203-80) que determina lotes con una superficie mínima de 200.00 m2 y los 135.00 m2 que tiene de cabida el predio no da lugar a partición alguna, por tanto, no es factible su Fraccionamiento."

3. Mediante Informe Legal No. 46-2021-DJ de fecha 24 de febrero de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

"[...] Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 78943."

Fundamentos jurídicos:

1. El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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 artículo 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 artículo 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-2021-1945-O

Quito, D.M., 29 de junio de 2021

4. Mediante Oficio N° 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 (el Procurador General del Estado) se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando:

“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. 78943, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200m², requerimiento que no se cumple en el presente caso por cuanto el predio No. 78943 tiene una superficie de 135 m².

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1945-O

Quito, D.M., 29 de junio de 2021

normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 78943, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, 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 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 los señores Norma Jakeline Maldonado Salcedo y Gabriel Enrique Maldonado Salcedo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Anexos:

- 789.pdf
- 789-1.pdf
- 789-2.docx
- 789-3.pdf
- 789-4.pdf
- 789-5.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
Manuel Felipe Hidalgo Andino
Abogado Analista de la Procuraduría Metropolitana

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1945-O

Quito, D.M., 29 de junio de 2021

Señor Abogado
 Benigno Samuel Polo Abad
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Manuel Felipe Hidalgo Andino	mh	PM-AI	2021-06-24	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-06-28	
Revisado por: Benigno Samuel Polo Abad	bspa	PM-EJE	2021-06-25	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-06-29	

