

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0320-O

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

Asunto: Partición de los predios Nros. 3521748 y 668093. Exp. PM. Nro. 2020-01792

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 Nro. A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio Nro. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3786-O, de 30 de octubre de 2020, 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 que remita informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de dos predios, conforme lo requerido por el señor Luis Clelio Sánchez Taipanta.

Antecedente

Con Oficio s/n, de 12 de noviembre de 2019, dirigido a la Administradora Zonal Quitumbe, el señor Luis Clelio Sánchez Taipanta, en conjunto con su abogado patrocinador Dr. Ángel Cabrera Jaramillo, manifestó: “ (...) *hemos adquirido dos bienes inmuebles, mismos que los detallo a continuación: a.-Un terreno con casa ubicado en el sitio Hospital Grande de la Hacienda Turubamba Alto lote No. 65 (...) de la parroquia Chillogallo ahora (Guamaní) de esta ciudad de Quito; b.- Lote No. 15 de la Manzana “A” con casa de cemento de tres plantas con acabados y todos los servicios básicos, ubicada en el Pasaje E3B, casa: S58-258, Barrio La Venecia, Parroquia Chillogallo ahora parroquia (Guamaní). (...) 1.3.- Una vez que se encuentra realizado el Inventario de bienes de la ex sociedad conyugal, procedí a demandar la partición de los bienes existentes, en la ex sociedad conyugal y solicité a la señora Jueza que se oficie al GAD del Municipio del DMQ, solicitando el Informe Favorable para la partición (...)*”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0320-O

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

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2020-2433-O, de 26 de octubre de 2020, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió: (i) Informe Técnico No. AZQ-UGU-2020-0074 e Informe Técnico No. AZQ-UGU-2020-0075; y, los Informes Jurídicos mediante Memorandos No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1458-M y No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1459-M de los predios 3521748 y 668093, respectivamente.
2. Con Informe Técnico No. AZQ-GU-2020-0074, suscrito por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, indicó que el predio 3521748 tiene un área de 143,25 m² y que la zonificación que corresponde es D3 (D204-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo: 200m², Frente mínimo; 10m, determinándose que no tiene factibilidad para prócer (sic) con la partición judicial.
3. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1458-M de 26 de octubre de 2020, el Abg. Héctor Barahona, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, emitió su informe respecto al lote con número de Predio 3521748 determinando que no tiene factibilidad de partición judicial por lo que emite informe legal desfavorable sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio.
4. Con Informe Técnico No. AZQ-GU-2020-0075, suscrito por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, indicó que el predio No. 668093 tiene un área de 200 m² y que la zonificación que corresponde es D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lote mínimo: 200m², Frente mínimo; 10m, determinándose que no tiene factibilidad para prócer (sic) con la partición judicial.
5. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1459-M de 26 de octubre de 2020, el Abg. Héctor Barahona, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, emitió su informe respecto al lote con número de Predio 668093 determinando que no tiene factibilidad para la partición judicial por lo que emite informe legal desfavorable sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio.

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 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 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 Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0320-O

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

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.

4. Mediante Oficio Nro. 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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios: Nos. 3521748 y 668093, ubicados en la parroquia Turubamba, con zonificación D3 (D204-80) y D3 (D203-80) respectivamente. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0320-O

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

sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 3521748 tiene un área de 143,25 m²; y, el predio No. 668093 tiene un área de 200 m².

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 3521748 y 668093, ubicados en la parroquia Turubamba, en razón de que no pueden 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 Luis Clelio Sánchez Taipanta.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3786-O

Anexos:

- 20191113142716506.pdf
- recorrido del DOCUMENTO GADDMQ-SGCM-2019-2601-O.docx
- sthv-dmgt-2019-1119-o_(1).pdf
- Informes Técnicos AZQ-GU-2020-0074 y 0075 con sus respectivo IRM.pdf
- GADDMQ-SGCM-2019-2601-O.pdf
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1458-M.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0320-O

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

- GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1459-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-2020-2433-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano