

QUITO ALCALDÍA **SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO**
GADDMQ-SGCM-2019-

RECEPCIÓN

Fecha: **27 NOV 2019** Hora **9:41**

Nº. Hojas: **- 2 - ORB**

Recibido por: **JUDQUE**

- 4 -

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0125-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-02642 - Ref. Partición del predio No. 99104

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Petición

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1630-O de 15 de octubre de 2019, 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 artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 99104, conforme lo requerido por el abogado Edgar Rolando Ávila.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio No. 0629-2019-UJECFMNAQ de 2 de agosto de 2019, el abogado Edgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro, remita el informe correspondiente sobre el bien inmueble materia de la litis, según lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

Quito
28-11-19

ME
27/11/19
10495

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0125-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2019

1. Mediante Informe Técnico No. GU-ITV-2019-011-DP de fecha 14 de agosto del 2019, el arquitecto Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó que el predio 99104 no es factible de subdividir por cuanto tiene un área de 102 m² y la zonificación del sector establece un lote mínimo de 300 m².
2. Memorando Informe Legal No. 290-DJ-2019 de 30 de agosto de 2019, el abogado Oscar Jumbo en calidad de Director Jurídico de la Administración Zona "Eloy Alfaro" (E), indicó lo siguiente:

"[...] con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-011-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio No. 99104, Clave Catastral 30805 29 007, ubicado en la parroquia San Bartolo, Santa Anita, cantón Quito".

1. 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-2019-0125-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2019

“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”.

1. 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.”

1. 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.

1. Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 102.00m².
2. 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. 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0125-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2019

aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al abogado Edgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS