

-4-

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0108-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-02468, Ref. Partición del predio No.411220

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

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
Fecha **21 NOV 2019** Hora **09:13**
Original: **4 originales**
Copia: _____
Recibido por: **A Medina**

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-2019-1192-O de 03 de septiembre 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 art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 411220, conforme lo requerido por el señor Leonardo Laso Valencia.

2. **Antecedente**

1. Mediante Oficio S/N de 08 de julio de 2019, dirigido al señor Secretario General del Concejo Metropolitano, el señor Leonardo José Laso Valencia, manifiesta que ha presentado una demanda de partición ante la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito, del predio 411220, por lo que solicita el pronunciamiento necesario para proseguir con el trámite judicial correspondiente, de conformidad con lo que determina el artículo 473 del COOTAD.

3. **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo**

1. Mediante Oficio No. 0891 de 13 de agosto de 2019, la señora Ana Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, adjunta los Memorandos: (i) No. 401-DGT-GU-2019 de 19 de julio de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii)

hecho
21-11-19

21/11/19

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0108-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

No. DJ-AZEE-2019-313 de 02 de agosto del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e) de la Zona Eugenio Espejo, informes técnico y legal respectivamente.

2. Mediante Memorando No. 401-DGT-GU-2019 de fecha 19 de julio del 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio (e) de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó lo siguiente:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre el predio del que se solicita emitir informe técnico, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 411220, con clave catastral 10912-14-025, se encuentra registrado en Unipropiedad a nombre del Sr. LASO VALENCIA LEONARDO JOSÉ, con área de escritura de 997.58 m² y área gráfica de 1007.23 m².

*Según IRM-CONSULTA, la regulación que rige para este predio de acuerdo a la zonificación asignada es A8(A603-35), lote mínimo 600,00 m², frente mínimo de 15 m. CONCLUSIÓN: Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del Sr. LASO VALENCIA LEONARDO JOSÉ, en razón de que la superficie que consta en escrituras no es suficiente para plantear una subdivisión, por lo tanto, **No es Susceptible de Partición.**”*

1. Con Memorando No. DJ-AZEE-2019-313 de 02 de agosto de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino en calidad de Director Jurídico de la Administración Zona Norte “Eugenio Espejo” (E), indicó lo siguiente:

“[...] esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 401-DGT-GU-2019 de 19 de julio de 2019, determina que el predio No. 411220, cuenta con un total de 997.58 m² en área de escritura, y con un total de 1007.23 m² en área gráfica, y, que en relación al (PUOS), para la Zona No. A8 (A603-35), respecto de la habilitación del suelo, el Lote Mínimo es de un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m, razón por la que resulta imposible realizar un procedimiento de partición en el predio en mención.

Por lo expuesto, emito Informe No Favorable para la partición del predio 411220.”

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0108-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

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:

“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.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0108-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

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. 411220, ubicado en la parroquia de Nayón, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con la normativa citada y 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 tiene una superficie de 1007.23 m².
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 411220, ubicado en la parroquia Nayón, 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.
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 señor Leonardo José Laso Valencia.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepes Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS