

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0158-O

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-02273 - Partición de predio No. 185907

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

Señora Secretaria:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

1. **Petición**

1. Mediante Oficio No. 17953-2018-0001-OFICIO-00867-2019 de 07 de mayo de 2019, el Dr William Llerena Robles, Secretario Titular de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, ofició al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se emita informe de factibilidad de partición en relación al bien inmueble objeto del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal No. 17953-2018-0001.

1. **Antecedente**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1504-O de 26 de septiembre de 2019, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por requerimiento, del Dr. William Llerena Robles, Secretario Titular de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No.185907.

1. **Informes técnicos y legal de la Administración Zonal La Delicia**

1. Mediante Memorando No. DJ-2019-610, de 02 de septiembre del 2019, el Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, Dr. Byron López Flores, manifestó en su parte pertinente lo siguiente:

1."De conformidad al informe de Regulación Metropolitana IRM, del predio No. 185907 objeto de la consulta, le rige la zonificación A8 (A603-35), lote mínimo 600 m2. frente mínimo 15m., con forma de ocupación (A) Aislada, Uso de suelo (RU2) Residencial Urbano 2.

2. De conformidad a la información que consta del documento que estamos citando IRM, el objeto de la consulta tendría 657,00 m2, según datos de escritura, por lo que al tener la zonificación que le rige lote mínimo de 600m2, no es factible que en el mismo se realice un proyecto de subdivisión de lotes; particular que, es ratificado por la Dirección de Gestión de Territorio Zonal con Memorando UGT-2019-113 de 06 de agosto de 2019, que en lo más relevante manifiesta "(...) me permito informar que el predio No. 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto a lote mínimo.(...)"

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0158-O

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2019

1. Con Memorando No. UGT-2019-113 de 06 de agosto de 2019, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E) de la Administración La Delicia, en su parte pertinente manifestó:

“... Revisado el informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 185907, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 657,00 m2., Zonificación A8 (A603-35), que corresponde un LOTE MINIMO de 600,00 m2. En ese contexto me permito informar que el predio No. 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. [...]”

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:

“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-2019-0158-O

Quito, D.M., 17 de diciembre 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. 185907, ubicado en la parroquia San Antonio, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con la normativa citada, y los informes de la Administración Zona La Delicia, 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 657,00 m2.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia 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. 185907, ubicado en barrio/sector Los Shyris, parroquia San Antonio, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente 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 artículo 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 Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1504-O

Anexos:

- Memorando No. UGT-2019-113.PDF
- Ticket de Gdoc 2019-092631.PDF
- Memorando Nro, 2019-610 de 2 de septiembre de 2019.pdf