

Agren
298

QUITO SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDIA GADDMQ-SGCM-2020-0000096

9
15h50
31-1-2020

RECEPCIÓN

Fecha: **30 ENE 2020** Hora: **15:37**

Nº. Hojas: **2 orig.**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0031-O

Recibido por: **A Medina**

Quito, D.M., 30 de enero de 2020

Asunto: Exp. Procu. No. 2019-02828 - Ref. Partición del predio No. 93551

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-2019-2346-O de 2 de diciembre 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 se remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 93551, conforme lo requerido por el señor Marco Patricio Domínguez Llano.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio sin número de 16 de agosto de 2019, el señor Marco Domínguez Llano, solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro, que, con el fin de presentar la demanda de partición correspondiente se 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

1. Mediante Informe Técnico, contenido en memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0239-M de 16 de octubre de 2019, el arquitecto Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0031-O

Quito, D.M., 30 de enero de 2020

Eloy Alfaro, informó que el predio 93551, de acuerdo a las regulaciones del IRM, tiene un área de 233,61 m² y un frente de 8,66 m², y de acuerdo a la zonificación el lote mínimo debe ser de 400.00 m² y con un frente mínimo de 12,00 por lo que en el presente caso no es factible la subdivisión del predio.

2. Mediante informe legal Nro. 362- DJ-2019, con número de trámite GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0239-M de 5 de noviembre de 2019, el doctor Diego Fernando Albán Barba, en calidad de Director Jurídico de la Administración Zona “Eloy Alfaro” (E), indicó lo siguiente:

*“[...] con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0239-M, 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 93551, Clave Catastral 30702 19 013, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio El Camal, 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-2020-0031-O

Quito, D.M., 30 de enero de 2020

“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. 93551, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio El Camal, cantón Quito, con zonificación D7 (D408-70). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400m² y con un frente mínimo de 12,00, requerimiento que no se cumple en el presente caso.
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. 93551, ubicado en la parroquia Chimbacalle, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0031-O

Quito, D.M., 30 de enero de 2020

- 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 Marco Patricio Domínguez Llano.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2346-O

Anexos:

- DOMINGUEZ LLANO MARCO PATRICIO INFORME DE PARTICIÓN-comprimido.pdf