

8

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0104-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-02453, informe legal del predio No.38236

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

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

Fecha 19 NOV 2019 Hora 10:42 Original: 2 Copia: Recibido por: J. Ucello

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-2019-1628-O de 14 de octubre de 2019, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría, remita para conocimiento de la Comisión de Suelo, el informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 38236, conforme lo requerido por el Dr. Marlon Santorum Montero, Juez de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Puyango, dentro del juicio No. 11317-2018-00167.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio No. 451-2019-UJM-P de 20 de junio de 2019, el Dr. Marlon Santorum Montero, Juez de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Puyango, solicitó al señor Alcalde Metropolitano, dentro del juicio No. 11317-2018-00167, seguido por Wuilmer Yerovi Granda Ramón, se conceda el Informe Favorable del Concejo, en base a lo que determina el Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del lote de terreno Nro. 5, manzana G, situado en la parroquia LA MAGDALENA, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido mediante adjudicación hecha por la Cooperativa de Vivienda Los Libertadores.

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0175-O de 16 de septiembre de 2019, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remite el informe técnico emitido por la Unidad de Gestión Urbana e informe legal realizado por la Dirección de Asesoría Jurídica, correspondiente al fraccionamiento del inmueble de propiedad del señor Granda Córdova Humberto, signado con el número de Predio 38236, ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Los Libertadores, cantón Quito. 2. Con Informe No. GU-ITV-2019-010-DP de 06 de agosto de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó lo siguiente:

Recibido 20-11-19 ME 19/11/19 14417

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0104-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2019

*“Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS**, mismo que el predio No. 38236 es un lote de 209.99 m² y cuya área mínima es de 200m², el cual debería ser un lote de 400.00m² para poder subdividir.”*

1. Mediante Informe Legal No. 268-DJ-2019 de 13 de agosto de 2019, el Abg. Oscar Jumbo, Director Jurídico (e) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“[...] Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-010-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 38236, Clave Catastral 30605-03-039-001, ubicado en la parroquia Chilibulo, (antes La Magdalena), barrio Los Libertadores, 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:

“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.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0104-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2019

1. De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

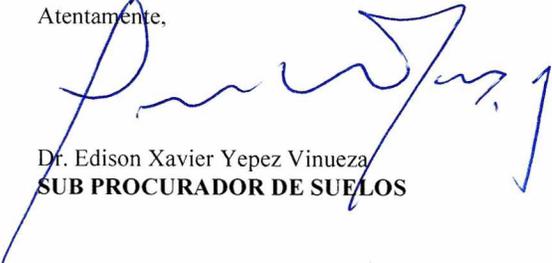
“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos 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. 38236, con clave catastral No. 30605-03-039-001 ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Los Libertadores, con zonificación D5 (D304-80). 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 300.00m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 209,99m².
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. 38236, con clave catastral No. 30605-03-039-001 ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Los Libertadores, 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 Juez de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Puyango.

Atentamente,


Dr. Edison Xavier Yepez Vinuesa
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0104-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2019

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1628-O

Anexos:

- GRANDA CORDOVA HUMERTO.PDF