

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0070-O

Quito, D.M., 28 de febrero de 2020

Asunto: Exp. No. 2020-00394 Ref. Partición del predio No. 547387

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

De mi consideración:

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-2020-0628-O de 07 de febrero de 2020, 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. 547387, conforme lo requerido por la Sra. Rosa Cecilia Villenas Melo.

2. Antecedente

1. Mediante Oficio S/N de 17 de septiembre de 2019, la Sra. Rosa Cecilia Villenas Melo, solicita el informe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo al art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del predio No. 547387.

3. Informes técnico de la Administración Zonal Manuela Sáenz

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2020-0291-O de 24 de enero de 2020, la señora María Eugenia Pinos Silva, Administradora de la Zona La Delicia, indicó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0070-O

Quito, D.M., 28 de febrero de 2020

“Adjunto a la presente se servirá encontrar el informe técnico constante en memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0350-M de 21 de noviembre de 2018 e informe jurídico constante en memorando No. AZLD-DJ-2020-051 de 23 de enero de 2020, en los que manifiestan que el predio signado con el No. 547387, no es factible de fraccionar ya que no cumple con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, en tal sentido esta Administración Zonal EMITE CRITERIO DESFAVORABLE para el fraccionamiento del predio No. 547387.”

1. Mediante Informe Técnico No. 12-UZGT-19, el Arq. Galo Cruz de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, informó lo siguiente:

“En este contexto me permito informar que el predio No. 547387, NO ES FACTIBLE de fraccionar por no cumplir con la zonificación. En la propuesta de fraccionamiento el lote 6-A cumple con el lote mínimo y frente mínimo, el lote 6-B cumple con el lote mínimo pero no con el frente mínimo”.

4. 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0070-O

Quito, D.M., 28 de febrero de 2020

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. 547387, ubicado en la parroquia Carcelén, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el frente mínimo para subdivisión en el sector es de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene un frente de 13,95 m.
2. En virtud del informe técnico 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. 547387, ubicado en la parroquia Carcelén, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0070-O

Quito, D.M., 28 de febrero de 2020

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 a la señora Rosa Cecilia Villenas Melo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0628-O

Anexos:

- INFORME TECNICO 12-UZGT-2019.PDF
- IRM (3).PDF
- 6-ROSA VILLENAS MELO.pdf
- GADDMQ-AZLD-2020-0291-O.pdf