

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0106-O

Quito, D.M., 04 de mayo de 2020

Asunto: Se solicita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 120648. Exp. PM No. 2019-02924

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-2019-0978-O de 19 de agosto de 2019, el Secretario 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 para la partición del lote de terreno signado con el predio No. 120648, conforme lo requerido por la señora María Sosa Cruz.

1. Antecedente

1. Mediante Oficio S/N, de 05 de mayo de 2019, dirigido al señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la señora María del Carmen Sosa Cruz, manifiesta que es su propósito iniciar el correspondiente juicio de partición del bien inmueble ubicado en la parroquia Conocoto, del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que solicita se le conceda el informe de factibilidad de partición del predio No. 120648, para proseguir con el trámite judicial correspondiente, de conformidad con lo que determina el art. 473 del COOTAD.

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Los Chillos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0106-O

Quito, D.M., 04 de mayo de 2020

1. Con Oficio N° AZCH-01670 de 23 de julio de 2019, la Mg. Ximena del Carmen Villafuerte Mejía, Administradora Zonal Valle de Los Chillos, señala:

“En atención al Oficio N° SGC-2019-0574 de fecha 18 de julio de 2019, en el que solicita se remita para conocimiento de la Comisión, los informes técnico y legal respecto a la factibilidad o no de partición del predio N° 120648, conforme lo establecido en el art.I.1.31 del Libro del Código Municipal para el distrito Metropolitano de Quito y el artículo 473 del COOTAD”, e indica: “Según IRM de consulta del área del lote de terreno, según escritura es 325.00m² y área gráfica es 277.37 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 200m², y el frente mínimo es 10m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 120648, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación.”.

1. **Fundamentos jurídicos**

1. El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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 de 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0106-O

Quito, D.M., 04 de mayo de 2020

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. 120648, ubicado en la parroquia Conocoto, barrio El Conquistador, cantón Quito, con zonificación H2 (D203H-70). De acuerdo con la normativa citada y el informe de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m² y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 120648 tiene una superficie de 325,00 m² y área gráfica de 277,37 m² y frente total de 9,31m².
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; 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. 120648, ubicado en la parroquia Conocoto de este Cantón, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, necesarios 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0106-O

Quito, D.M., 04 de mayo de 2020

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 a la señora María del Carmen Cruz Sosa.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-0978-O

Anexos:

- Sra. María Sosa.pdf