

RECEPCIÓN Hora

Fecha: 20 DIC 2019 08:44

Nº. Hojas: 5 HOJAS (2 HOJAS ANEXO)

Recibido por: Alex P.

EXPOSICIÓN
A
02-01-20
ME
03/01
Marisela

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0164-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

Agrego
320

Asunto: Exp. Procuraduría N° 2019-02805 - Ref. Partición del predio N° 1211497.

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 N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Petición

1. Conforme consta en el Informe Legal No. 294-DJ-2019, de 09 de septiembre de 2019, de la Administración Zonal Eloy Alfaro, la Ab. Alejandra Lahuate, en su calidad de Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, provincia de Pichincha, mediante oficio s/n de 09 de septiembre de 2019 solicitó información respecto a si el predio No. 1211497 es objeto de subdivisión

2. Antecedentes

1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2019-2329-O de 02 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 art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 1211497.

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

A
20-12-12
ME
15:30
20/12/19

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0164-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0188-O de 16 de septiembre de 2019, la señora abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, adjunta los Memorandos: (i) GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana; e, (ii) Informe Legal N° 294-DJ-2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro, informes técnico y legal respectivamente.

1. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M de fecha 09 de septiembre del 2019, el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor LÓPEZ CHICAIZA LUIS RUBÉN, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo Anexo: (...). **CONCLUSIÓN:** Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio N° 1211497 es un lote con un área de 219.16m², y cuya área mínima es de 200.00m², el cual debería ser un lote con un área de 400.00m² para poder subdividir”.

1. Con Informe Legal N° 294-DJ-2019 de 09 de septiembre del 2019, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro, indicó lo siguiente:

“[...] En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, que menciona: “(...) **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS**, mismas que el predio N° 1211497 es un lote con área de 219.16m², y cuya área mínima es de 200.00m², el cual debería ser un lote con un área de 400.00m² para poder subdividir”, la propiedad del señor LÓPEZ CHICAIZA LUIS RUBÉN, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal Desfavorable, para que el requerimiento de la Ab. Alejandra Lahuate, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, provincia de Pichincha, sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0164-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

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 N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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 N° 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0164-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

“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 N° 1211497, ubicado en la parroquia Ferroviaria, con zonificación D3 d(203-80) . De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 219.16m².
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N° 1211497, ubicado en la parroquia Ferroviaria, 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0164-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2329-O

Anexos:

- Informe Legal

- Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M.pdf