

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0113-O

Quito, D.M., 07 de mayo de 2020

Asunto: Solicitud informe legal. Ref. Exp. 455

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 criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1289-O de 1 de abril de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 9734, conforme lo requerido por el Dr. William Llerena Robles, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la Parroquia Iñaquito de este Distrito.

Antecedente

Mediante Oficio No.17953-2019-00005-OFICIO-00000-2020 de 30 de enero de 2020, el doctor William Llerena Robles, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, solicita al Municipio de Quito, que determine si el bien inmueble materia de partición es susceptible de fraccionamiento.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0113-O

Quito, D.M., 07 de mayo de 2020

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZMS-2020-0648-O de 9 de marzo de 2020, la señora abogada Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, adjunta los Memorandos: (i) GADDMQ-AZMS-DGC-2020-121-M, suscrito por el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zona Centro “Manuela Sáenz”, y (ii) GADDMQ-AZMS-DAL-2020-125-M, suscrito por el Ab. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Zona Manuela Sáenz, informes técnico y legal respectivamente. Con base en estos informes emite informe desfavorable para la partición del predio descrito en el informe técnico.
2. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZMS-DGC-2020-121-M de fecha 2 de marzo de 2020, el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zona Centro “Manuela Sáenz”, informa lo siguiente:

“(…) se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio No. 9734, es de propiedad de BALDEÓN CARRERA ANGÉLICA ELVIRA Y HRDS, y registra los siguientes datos:

DATOS DEL PREDIO

Número de Predio: 9734
En derechos y acciones: SI

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 302.60 m²
Frente total: 17.43 m

REGULACIONES

Lote mínimo: 300 m²
Frente mínimo: 10 m

En base a estos datos, se determina que el predio se encuentra en derechos y acciones, con un área según escritura de **302.60 m²** y un frente de **17.43 m**.

Conforme a lo establecido en el IRM, el lote mínimo debería ser de **600.00 m²** y tener un frente mínimo de **20.00 m**.

Por lo expuesto anteriormente, el predio **NO SERÍA SUJETO DE FRACCIONAMIENTO**”.

3. Mediante Memorando GADDMQ-AZMS-DAL-2020-125-M de 5 de marzo de 2020, el Ab. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Zona Manuela Sáenz, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0113-O

Quito, D.M., 07 de mayo de 2020

“[...] una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio en el cual, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-121-M de 2 de marzo de 2020 [...]”.

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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0113-O

Quito, D.M., 07 de mayo 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”.

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”.

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.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 9734, ubicado en la parroquia San Juan, cantón Quito, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 302.60 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio jurídico desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0113-O

Quito, D.M., 07 de mayo de 2020

del predio No. 9734, ubicado en la parroquia San Juan, 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.

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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Ñaquito, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1289-O

Anexos:

- GADDMQ-AZMS-DGC-2020-121-M.pdf
- GADDMQ-AZMS-DAL-2020-125-M.pdf
- 0460_william_llerena.pdf
- iRm.pdf
- GADDMQ-AZMS-2020-0648-O.pdf