

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0129-O

Quito, D.M., 27 de noviembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2019-00882 - Ref. Informe Partición de Predios

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

Señora Secretaria General (E):

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

1. **Objeto y alcance**

1. La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-1936-O de 06 de noviembre de 2019, ingresado en el Sistema Eskelta el 20 de noviembre de 2019, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita "(...) *criterio legal sobre la incorporación en la resolución C 053-2019 de 30 de julio de 2019, el criterio emitido por la Procuraduría metropolitana en el Expediente PRO2019-00882 donde se establece que:*

"En los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique la división o fraccionamiento del predio de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 de COOTAD".

1. **Antecedentes**

1. Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Expediente No. 2019-00882 de 22 de abril de 2019, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el criterio legal respecto a la solicitud de factibilidad de partición de los predios de propiedad del señor Genaro Eguiguren y Otros, conforme lo solicitado por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre. En el referido criterio legal a más del informe legal desfavorable que se emitió para la autorización de partición, se indicó 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, aquello no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.
2. El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 053-2019 de 30 de julio de 2019, resolvió:

Artículo 1.- Acoger el informe No. IC-2019-178 de 08 de mayo de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y, por tanto, negar la petición de partición judicial de los predios Nros. 3665677, 3666578, 366579, 3665680, 3665681, 3665682, 3665683, 3665685, 3665686, 3665687, 3665688, 3665689, 3665690, 3665691, 3665692, 3665693, 3665694, 665695, 3665697, 3665698, 3665699, 3665700,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0129-O

Quito, D.M., 27 de noviembre de 2019

3665702, 3665703, 3665706, 3665707, 3665709, 3665713, 3665717 y 3665719, ubicados en la parroquia Jipijapa, tanto porque se trata de alícuotas que forman parte del proyecto declarado en propiedad horizontal, denominado Edificio "RIO PINDO", no factible de subdivisión, y, por lo tanto, no cumplen con las asignaciones para frentes y lotes mínimos exigidos por la zonificación dadas a esta zona, que reconoce el ordenamiento jurídico metropolitano y que constan en el mapa PUOS-Z1.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal correspondiente; y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de Ley.

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 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 Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5, manifiesta:

“Se considera además 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”.

1. 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”.

1. De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que 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.”
2. 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 artículo 470 del COOTAD.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0129-O

Quito, D.M., 27 de noviembre de 2019

1. **Análisis y criterio jurídico**

1. Con los antecedentes expuestos y con fundamento en la normativa legal citada, Procuraduría Metropolitana, considera factible que, para precisar el alcance de lo resuelto por el Concejo Metropolitano, se incorpore en la Resolución No. C 053-2019, a través de su modificatoria, el siguiente texto que consta en el informe jurídico de Procuraduría Metropolitana anteriormente referido:

“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 artículo 473 del COOTAD, no obstante, aquello no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.”

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1936-O

Anexos:

- 1-JOHANNA PONCE ALBURQUEQUE-EDIFICIO RIO PINDO.pdf