

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0145-O

Quito, D.M., 27 de mayo de 2020

Asunto: Solicitud informe legal. Ref. Exp. 441. Partición del predio No. 392486

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, 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-2020-1446-O de 20 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 art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 392486, conforme lo requerido por el señor Alberto Beltrán Torres con su abogado patrocinador Eduardo Muñoz Ruiz.

Antecedente

Mediante Oficio s/n y sin fecha, dirigido a la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, el señor Alberto Beltrán, con su abogado patrocinador Eduardo Muñoz Ruiz, previo a la presentación de la demanda del juicio de partición de la sociedad conyugal, solicitó se confiera el informe favorable de factibilidad del predio No. 392486, con el fin de iniciar las acciones legales que franquea la ley.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe

1. Con Memorando No. GADDMQ-AZQ-2020-0107-M de 24 de marzo de 2020, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió:
(i) Informe Técnico No. AZQ-UGU-2020-0047, suscrito por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe; y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0299-M de 24 de marzo de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0145-O

Quito, D.M., 27 de mayo de 2020

2020, suscrito por el Abg. Héctor Ivan Barahona Rojas, Director de Asesoría Jurídica de la Zona Quitumbe.

2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-UGU-2020-0047, el ingeniero Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe, informa lo siguiente:

“DATOS DEL PREDIO

Número de predio: **392486**

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: **229.62 m²**

Frente total: **22.42 m**

CRIETRIO TÉCNICO:

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisada su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles”, la zonificación que corresponde al lote con número de Predio 392486 era: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (M) Múltiple, lo que significa que el lote mínimo 300 m², Frente mínimo: 10 m, Forma de Ocupación de Suelo: (D) Sobre línea de fábrica, determinándose que no **PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO**, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se desprende que la construcción no posee permiso de construcciones, en vista que no consta el número de predio en el proceso de Partición Judicial se procedió a emitir con el nombre del usuario. Por lo tanto, no es **FACTIBLE LA PARTICIÓN DEL PREDIO ANTES MENCIONADO.**”

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0299-M de 24 de marzo de 2020, el Ab. Héctor Iván Barahona Rojas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] toda vez que mediante el informe Técnico AZQ-GU-2020-0040, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “la zonificación que corresponde al lote con número de predio 392486 era: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (M) Múltiple, lo que significa que el lote mínimo 300 m², no **PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO**, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se desprende que la construcción no posee permiso de construcciones en vista que no consta el número de predio en el proceso de Partición Judicial se procedió a emitir con el nombre del usuario. Por lo tanto, no es **FACTIBLE LA PARTICIÓN DEL PREDIO ANTES MENCIONADO**”, la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DEFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 392486** [...]”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0145-O

Quito, D.M., 27 de mayo 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:

“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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0145-O

Quito, D.M., 27 de mayo de 2020

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. 392486, ubicado en la parroquia Quitumbe, con zonificación D5 (D304-80) . De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, 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 No. 392486 tiene una superficie de 229,62 m2.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 392486, ubicado en la parroquia Quitumbe, 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 al señor Alberto Beltrán Torres y a su abogado patrocinador Eduardo Muñoz Ruiz.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0145-O

Quito, D.M., 27 de mayo de 2020

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1446-O

Anexos:

- 7-ALBERTO BELTRAN-GADDMQ-SGCM -2020-0277-E.pdf
- INFORME TÉCNICO AZQ-UGU-2020-0047.pdf
- INFORME JURIDICO GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0299-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-2020-0107-M (1).pdf