

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0130-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

Asunto: Partición del predio No. 277767 Exp. PM No. 2020-00711

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

De mi consideración:

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. 00004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1867-O, de 03 de junio de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio 277767, conforme lo requerido por el Dr. Víctor Hugo León Proaño, en su calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra.

Antecedente

Con oficio S/N, recibido el 03 de enero de 2020 en la Secretaría General del Concejo, el Dr. Víctor Hugo León Proaño, en su calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra, manifiesta que en virtud de que ya existe sentencia en el juicio de inventario Nro.17204-2018-05091 y en virtud de la extinción de la sociedad conyugal, desea proceder a la partición judicial del inmueble situado en la Cooperativa San José del Valle, Lote No. 161 de la parroquia Conocoto; el mismo que está ubicado diagonal a la Administración Zonal Municipal de los Chillos.

En virtud de lo expuesto, solicita se conceda la autorización para proceder con la Partición Judicial del inmueble, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0130-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

1. La magíster Ximena Del Carmen Villafuerte Mejía, Administradora Zonal Valle de los Chillos, mediante oficio No. GADDMQ-AZVCH-2020-0746-O, de 08 de abril de 2020, remitió: (i) Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O, de 06 de febrero de 2020; y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZVCH-DJ-2020-066-M, de 07 de abril de 2020.
2. Mediante oficio No. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O, de 06 de febrero de 2020, la Mgs. Ximena del Carmen Villafuerte Mejía, Administradora Zonal Valle de los Chillos, informó en la parte pertinente:

“(...) se solicitó a la Unidad de Catastros la Cédula Catastral del lote de terreno ubicado en la Cooperativa San José del Valle, lote N° 161 y en base a esta información se emite el IRM de consulta, en el que constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo, predio N° 277767:

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A9 (A1003-35)	<i>Altura: 12 m</i>	<i>Frontal: 5m</i>
<i>Lote mínimo: 1000 m2</i>	<i>Número de pisos: 3</i>	<i>Lateral: 3m</i>
<i>Frente mínimo: 20</i>		<i>Posterior: 3m</i>
<i>COS total: 105%</i>		<i>Entre bloque: 6m</i>
<i>COS en planta baja: 35%</i>		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1		Factibilidad de servicios básicos: SI

En el IRM de consulta el área del lote de terreno según escritura es 1010.00m2 y área gráfica es 1010.47 m2, el lote mínimo para habilitar el suelo es 1000m2, y el frente mínimo es 20m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 277767, no cumple con el lote mínimo y frente mínimo para fraccionar, establecido en la zonificación; por consiguiente no es divisible.”

3. La Abg. Carlota Elixabel Córdova Alvarez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Valle de los Chillos, mediante Memorando No. GADDMQ-AZVCH-DJ-2020-066-M, de 07 de abril de 2020, referente a la factibilidad de partición del predio No. 277767, concluyó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0130-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

*“[...] En base a la normativa mencionada, a los datos técnicos emitidos mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O de fecha 06 de febrero de 2020; y, al revisar el IRM de consulta en el sistema del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el que se evidencia que el predio No. 277767 que consta a nombre del señor ESTRELLA AVECILLAS NEIL BRYAN con cédula de identidad No. 1716815491 tiene como lote mínimo para habilitar el suelo 1.000m² y la superficie del lote en mención según escritura es de 1010m², por consiguiente no es divisible, con esta información la Dirección Jurídica emite **informe legal desfavorable** para la partición del lote identificado con predio número 277767.*

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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0130-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

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. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto, con zonificación A9 (A1003-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 277767 tiene una superficie de 1010.00m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos; 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. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, en razón de que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 Dr. Víctor Hugo León Proaño, en su calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0130-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2021

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1867-O

Anexos:

- 4-VICTOR LEON-JUICIO-170204-2018-05091.pdf

- GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O - INFORME TÉCNICO FRACCIONAMIENTO
INMUEBLE.pdf

- GADDMQ-AZVCH-DJ-2020-066-M.pdf

- GADDMQ-AZVCH-2020-0746-O.pdf

Copia:

Señor Doctor

René Patricio Bedón Garzón

Concejal Metropolitano