

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2604-O

Quito, D.M., 02 de septiembre de 2021

Asunto: Partición de los predios No. 334616 y 334624 Ref. Exp. Procu. 2021-01778

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019, emitida por el Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3218-O de 16 de agosto de 2021, el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo (E), por disposición del Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 334616 y 334624, conforme lo requerido por el señor Luis Alberto Bonilla con su abogado patrocinador, doctor Freddy Medrano Terrazas.

Antecedente

Con Oficio S/N sin fecha, ingresado en la Secretaría General del Concejo Metropolitano el 11 de mayo de 2021, el señor Luis Ernesto Bonilla, solicita se emita informe favorable del respectivo Concejo, conforme establece el artículo 473 del COOTAD, el mismo que es fundamental para continuar con el juicio de partición de bienes inmuebles lotes de terreno 813 y 819, ubicados en la Cooperativa Santo Thomas, parroquia Chillogallo, de la sociedad conyugal que mantenía con la señora Miriam Narcisca Soto Jaramillo; trámite que ha sido enviado a la Administración Zonal Quitumbe a través del oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2606-O de 05 de julio de 2021, por parte de la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E) a esa fecha, por lo que solicita a la Administración Zonal Quitumbe, se de atención al requerimiento del señor Luis Alberto Bonilla.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe

1. El arquitecto Juan Gabriel Guerrero Camposano, Administrador de la Zona Quitumbe, mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2021-2456-O de 28 de julio de 2021, remitió los informes técnico y legal de NO factibilidad del fraccionamiento de los predios No. 334616 y 334624, de propiedad de Luis Ernesto Bonilla, emitidos por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica, respectivamente.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2604-O

Quito, D.M., 02 de septiembre de 2021

2. Mediante Informe Técnico AZQ-DGT-UGU-IT-2021-064, la arquitecta Valeria Suárez Ch., Jefa de la Unidad de Gestión Urbana Administración Zonal Quitumbe, informó en la parte pertinente:

“3. CONCLUSIÓN (...) Predio No. 334616: Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 748011 el lote mínimo es de 300.00 m², y el predio cuenta con un área gráfica de terreno de 252.50 m² y un área según escritura de 235.00 m², por lo que **NO ES FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

Predio No. 334624: Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 748232 el lote mínimo es de 300.00 m², y el predio cuenta con un área gráfica de terreno de 199.91 m² y un área según escritura de 200.00 m², por lo que **NO ES FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

(...) La Unidad de Gestión Urbana emite criterio **DESFAVORABLE** al pedido de posible partición por Subdivisión o Fraccionamiento de los predios en mención.”.

3. El abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, mediante Informe legal emitido a través del Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1363-M de 27 de julio de 2021, referente a la factibilidad de fraccionamiento de los predios No. 334616 y 334624, concluyó lo siguiente:

“3. PRONUNCIAMIENTO LEGAL (...) Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante informe técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-064 se emite criterio técnico desfavorable, la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE** sobre la factibilidad de fraccionamiento de los predios referidos.”

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 su numeral 1, artículo 2, 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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5 del artículo 2162, 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 vigente.

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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2604-O

Quito, D.M., 02 de septiembre de 2021

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”.

Es así que, el pronunciamiento respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señala:

“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, la misma autoridad que emitió el mencionado pronunciamiento, ratifica 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.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 334616 y 334624, ubicados en la parroquia Turubamba, 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 y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto los predios No. 334616 cuenta con un área gráfica de terreno de 252.50 m² y un área según escritura de 235.00 m² y No. 334624 cuenta con un área gráfica de terreno de 199.91 m² y un área según escritura de 200.00 m².

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto a la partición de los predios Nos. 334616 y 334624, ubicados en la parroquia Turubamba, 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales proceda con lo pertinente.

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, 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 Luis Alberto Bonilla y a su abogado patrocinador, doctor Freddy Medrano Terrazas.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2604-O

Quito, D.M., 02 de septiembre de 2021

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Maria Cristina Kronfle Gomez
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-3218-O

Anexos:

- FREDDY MEDRANO.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-2606-O.pdf
- AZQ-DGT-UGU-IT-2021-064-signed.pdf
- 748011-signed.pdf
- 748232-signed.pdf
- GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0460-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1299-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1363-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-2021-2456-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
Edison Xavier Yopez Vinueza
Servidor Municipal 13

Señor Abogado
Marlon Andres Totoy Ordoñez
Servidor Municipal 11

Señor Abogado
Edison David Almeida Flores
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Servidor Municipal 11

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2604-O

Quito, D.M., 02 de septiembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marlon Andres Totoy Ordoñez	mato	PM-EJE	2021-08-26	
Revisado por: Edison David Almeida Flores	edaf	PM-EJE	2021-08-27	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-02	
Aprobado por: Edison David Almeida Flores	edaf	PM-EJE	2021-08-27	

