

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3189-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

Asunto: Informe legal de partición del predio No. 234613 Exp. Pro 2021-02266

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con las Resolución N° A005, de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (S), mediante Oficio N° 000008 / PR, de 25 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (S), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-4108-O de 24 de septiembre de 2021, el Abg. Isaac Samuel Byun Olivo, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, 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 y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 234613, conforme a lo solicitado por el doctor José Reinaldo Proaño Armas, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedente

Con oficio No. 06914-2021 de 27 de mayo de 2021, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de partición signado con el No. 17204-2020-01593, en la parte pertinente dice: “[...] 2) *De conformidad al 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el que se determina: “En el 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”. En atención al memorial presentado con fecha 12 de marzo del 2021 presentado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y en virtud de lo expuesto en la norma, esta Autoridad dispone: Remítase atento oficio al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que dé cumplimiento a la*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3189-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

norma enunciada, e informe la factibilidad de partición del Lote de terreno No. 39, situado en la calle CS2130 y calle J de la Cooperativa de Vivienda Los Shyris, parroquia San Antonio de Pichincha del Distrito Metropolitano de Quito. De conformidad a lo establecido en el artículo 30 del Código Orgánico de la Función Judicial, que en su parte pertinente determina que "... las instituciones del Estado, así como las funcionarias y funcionarios, empleadas y empleados y más servidoras y servidores que los integran, están obligados a colaborar con la Función Judicial y cumplir sus providencias." Se requiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito remita de inmediato la información solicitada a esta autoridad [...]"

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZLD-2021-2973-O de fecha 24 de agosto de 2021, la Mgs. Ana Dolores Bastidas Tene, Administradora Zonal La Delicia, remitió: (i) Informe Técnico No. 043-UZGT-2021 de 09 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Jefe de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, y; (ii) Memorando No. AZLD-DJ-2021-0130, de 23 de agosto de 2021, suscrito por el Abg. Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia. En tal sentido emite criterio desfavorable para la partición del predio signado con el No. 234613.

2. Con Informe Técnico No. 043-UZGT-2021 de 09 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Jefe de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, informó lo siguiente:

"[...] El predio 234613, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación A8 (A603-35), que corresponde a un lote mínimo de 600 m² y frente mínimo de 15 m.

Con estos antecedentes, me permito informar que el predio N° 234613, NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo. [...]"

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2021-0130, de 23 de agosto de 2021, suscrito por el Abg. Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

"[...] Por las consideraciones expuestas esta Dirección, emite criterio jurídico DESFAVORABLE, por cuanto no es factible la partición, por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación, respecto al lote mínimo requerido. [...]"

Fundamentos jurídicos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3189-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5, 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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3189-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

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. 234613, ubicado en la parroquia San Antonio. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 675 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 234613, ubicado en la parroquia San Antonio, 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 Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3189-O

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,
SUBROGANTE**

Anexos:

- 2266.pdf
- 2266-1.pdf
- 2266-4.pdf
- 2266-3.pdf
- 2266-2.pdf
- 2266-6.pdf
- 2266-5-1.docx

Copia:

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinuesa
Lider de Equipo

