

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3466-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

Asunto: Informe de Partición del predio No. 11058. PRO. EXP. 2020-01861

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 la Resolución N° A-005 de 20 de mayo de 2019; y la delegación efectuada por el señor Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00002/SV, de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficios No. 0549-2020-UJFMNA-MS-DMQ-PP-BGGM de 23 de julio de 2020 y No. 0064-2021-UIFYINA-MS-DMQ-GPTC de 22 de enero de 2021, dirigidos al Subprocurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y a la Administración Zona Centro Manuela Sáenz, la abogada Germania Patricia Tamay Cevallos, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, señala que se ha ordenado lo siguiente: *“Atento lo solicitado, se dispone remitir atenta comunicación al Sub Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Administración Zona Centro (Manuela Sáenz), en los términos solicitados en el escrito que se atiende”*.

Antecedentes

Con oficio ingresado en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, provincia de Pichincha, con fecha 20 de julio de 2020, dentro del Proceso No. 17203-2018-08449, la señora Ligia del Carmen Bonifaz Guerra, junto con su abogado patrocinador Miguel Torres Osorio, solicita que de conformidad con lo que dispone el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se emita el informe de factibilidad de fraccionamiento o subdivisión del predio No. 11058, ubicado en la parroquia San Juan, sector la Chilena.

Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-2021-0079-M de 23 de febrero de 2021, la abogada Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal “Manuela Sáenz”,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3466-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 11058: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-062-M del 2 de febrero del 2021; e, (ii) Informe Legal constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-087-M del 4 de febrero del 2021.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-0062-M, de 2 de febrero de 2021, la Ing. Lizbeth Johana Tacuri Silva, Directora de Gestión de Territorio Subrogante de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó:

*“(...) El lote mínimo de acuerdo al IRM es de **200 m²** y el frente mínimo de **10 m**; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de **195.00 m²**, y un frente de **10.29 m**, para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de **400 m²** y un frente de **20.00 m²**.”*

*De acuerdo al IRM, este predio **no sería sujeto de fraccionamiento**”.*

3. Mediante Memorando No. No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-087-M del 4 de febrero del 2021, el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal “Manuela Sáenz”, emite el siguiente criterio legal:

“(...) una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión y Control de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No.

*GADDMQ-AZMS-DGC-2021-062-M del 2 de febrero del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio 11058, propiedad del señor BONIFÁZ PAZMIÑO VÍCTOR MANUEL”*

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 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, numeral 1, art. 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3466-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3466-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

No.11058, ubicado en la parroquia San Juan, sector de la Chilena, con zonificación, H2 (D203H-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², y el frente mínimo es de 10 m, requerimientos que no se cumplen en el presente caso, por cuanto el predio No. 11058 tiene una superficie de 195.00 m² según escritura; área gráfica 191.93, y un frente de 10.29 m., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz; 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. 11058, ubicado en la parroquia San Juan, 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 y frente mínimo, necesarios 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 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 a la Unidad Judicial de la Mujer Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS

Anexos:

- [2020-01861] Petición informe 473 COOTAD.pdf
- [2020-1861] Informe Técnico Zona Centro.pdf
- [2020-01861] Informe de factibilidad de partición.pdf
- [2020-01861] Anexos providencia Unidad Judicial.pdf
- [2020-01861] Informe Legal Zona Centro.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3466-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

Copia:

Señora Abogada
Jenny Patricia Espinosa Morejon
Sustanciador

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2021-10-29	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-22	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-23	

