

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1388-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Asunto: Informe de factibilidad de partición predio No. 589530 Exp. PM. Nro. 2021-02291

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución AQ 011-2022 de 16 de mayo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante oficio s/n de 14 de octubre de 2021, el doctor Silvio Enriquez Rosero, solicitó que dentro del juicio de partición No. 12203-2020-00283, se dé cumplimiento a lo dispuesto por la doctora Yury Vanessa Vinuesa Granda, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Niñez y Adolescencia con Sede en Cantón Quevedo, Provincial, en la providencia de 2 de junio de 2021, mediante la cual dispone que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dé cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD y emita su informe favorable de ser el caso.

Antecedentes

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el Cantón Quevedo, mediante Providencia de 1 de junio de 2021, dentro del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal signado con el No. 12203-2020-00283, en la parte pertinente dispuso:

“(...) 1) Agréguese a los autos el escrito presentado por la parte actora y conforme a lo solicitado se dispone que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dé cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), es decir emitir su respectivo informe favorable –de ser el caso- sin el cual no se podrá realizar la partición, para el cumplimiento de esta actuación se deberá remitir atento Deprecatorio Virtual dirigido a uno de los señores Jueces de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la ciudad de Quito con sede en la parroquia de Quitumbe, del Distrito

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1388-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, quien dará cumplimiento a este acto, quién dará cumplimiento a este acto, ofreciéndole reciprocidad en casos análogos, con copia de la demanda, petición que se provee, auto interlocutorio de calificación y croquis adjuntado”.

Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2021-3475-O de 23 de noviembre de 2021, el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de la Procuraduría Metropolitana, manifiesta y solicita a la Administrador Zonal Quitumbe, lo siguiente:

“(…) Revisada la documentación adjunta, se advierte que el inmueble en litigio, se encuentra ubicado en la calle Camilo Orejuela, Barrio Turubamba de Monjas Dos, pasaje Tres, casa número 2, parroquia Chillogallo, correspondiente a la jurisdicción de la Administración Zonal Quitumbe.

En tal sentido, Procuraduría Metropolitana previo a proseguir con el trámite correspondiente, requiere que la Administración Zonal a su cargo, nos remita su informe el que se establezca la factibilidad de fraccionamiento del inmueble en litigio, para el efecto remito el expediente digital completo del presente caso...”.

Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Quitumbe

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZQ-2022-0614-O, de 13 de febrero de 2022, el arquitecto Juan Gabriel Guerrero Camposano, Administradora Zonal Quitumbe, remitió: (i) Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010 de 27 de enero de 2022, suscrito por la Arq. Gabriela Romero, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, y; (ii) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-0208-M de 12 de febrero de 2022, suscrito por la Abg. Gabriela Alexandra Villegas Guerrero, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe.

2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010 de 27 de enero de 2022, la Arq. Gabriela Romero, Jefa de Gestión Urbana Administración Zonal Quitumbe, informó lo siguiente:

“(…) Conclusiones:

*Predio No. 589530: Según lo expuesto se puede evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 758393 el lote mínimo es de de 200.00 m2, y el predio cuenta con un área grafica de terreno de 204,97 m2 y un área según escritura de 200,00 m2, el mismo es parte de un lote en unipropiedad cuenta con área de construcción registrada reconocimiento de construcción informal, pero conforme a los datos ya revisados **NO FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión. (...)”*

3. La abogada Gabriela Alexandra Villegas Guerrero, Directora de Asesoría Jurídica de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1388-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Administración Zonal Quitumbe, mediante Informe Legal contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-0208-M de 12 de febrero de 2022, indicó lo siguiente:

*“(...) En virtud de los antecedentes expuestos, la normativa jurídica invocada y con sustento en el Informe Técnico de análisis de partición judicial y extrajudicial de inmuebles, informe AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010 enunciado en los antecedentes, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** respecto de la partición del predio **589530**, en virtud de que el área del mismo es imposible de fraccionar al ser igual al lote mínimo establecido en la zonificación.”*

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. 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 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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1388-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

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 No. 589530, ubicado en la parroquia Guamaní, con zonificación, D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimientos que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 589530 tiene una superficie de 200.00 m² según escritura; área gráfica 204.97 m²., por lo que no cabe la partición del mismo.

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. 589530, ubicado en la parroquia de Guamaní, por cuanto 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 artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1388-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al doctor Silvio Enriquez Rosero y a la Unidad Judicial de la Mujer Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,
SUBROGANTE
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-AZQ-2022-0614-O

Anexos:

- [2021-02291] Deprecatorio 2021-0163 juicio de partición.pdf
- [2021-02291] Peticion.pdf
- INFORME TECNICO PARTICION 12203-2020-00283.pdf
- INFORME LEGAL JUICIO PARTICIÓN 12203-2020-00283.pdf

Copia:

Señora Abogada
Jenny Patricia Espinosa Morejon
Sustanciador
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1388-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2022-03-30	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-31	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-31	

