

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O

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

Asunto: Informe legal de factibilidad de partición Exp. PM No. 2018-00951

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 las resoluciones No. A-005 de 20 de mayo de 2019 y No. A-017 de 09 de abril de 2021 suscritas por el señor Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 000004 de 10 de abril de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0152-O de 13 de enero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó se atiende la solicitud formulada mediante oficio No. SGC-2018-0759 de 02 de marzo de 2018, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 83627 y 83628, conforme lo solicitado por el Abogado César Lobato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio especial No. 17203-2013-12704 .

Informes técnico de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”

Mediante Oficio Nro. 0467 de 7 de febrero de 2018, la Ing. Anabel Vintimilla, Administradora Zonal Centro “Manuela Sáenz”, remitió el Informe Técnico contenido en Memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-018, de 01 de febrero de 2018, suscrito por la Arq. Alejandra Cornejo, Directora de Gestión de Territorio de la Zona Centro “Manuela Sáenz”; que en su parte pertinente, respecto al fraccionamiento del predio 83627, informó lo siguiente:

*“[...] de acuerdo al IRM que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de la señora **MARTINEZ GARCIA MARIA PIEDAD**, y registra los siguientes datos: [...] No. 83627, de la Zona Centro, parroquia San Juan, Sector Miraflores Bajo, Zonificación, B4 (B406, 60)*

El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 400 m2 y un frente de 12,00m. el mencionado predio tiene un área de terreno, según escrituras de 369,00 m2, que es inferior a la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O

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

zonificación asignada al sector, por lo que este predio no sería sujeto de fraccionamiento”

Informes técnico y legal de la Administración Zonal “Eugenio Espejo”

1. Mediante oficio No. 0211, de 23 de febrero de 2018, el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal “Eugenio Espejo”, respecto al predio No. 83628 remitió (i) Informe Técnico contenido en Memorando No. 070-DGT-GU-2018, de 9 de febrero de 2018 suscrito por la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión de Territorio-AZEE; (ii) Memorando No. 071-AZEE-DJ-2018, de 19 de enero del 201, suscrito por la Abg. María Cristina Proaño, Directora Jurídica Zona Norte (E) “Eugenio Espejo”.
2. Con memorando No.070-DGT-GU-2018, de 09 de febrero del 2018, la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó lo siguiente:

“(…) El lote mínimo asignado por la zonificación vigente: A35 (A404-50) es de 400,00 m2. El predio consultado tiene una superficie total en escrituras de 364,00m2. Con este antecedente, el predio No. 83628 no es susceptible de partición o subdivisión por el proceso de licenciamiento ordinario. (…)

3. Mediante memorando No.071-AZEE-DJ-2018, de 19 de enero de 2018, la Abg. María Cristina Proaño, Directora Jurídica de la Zona Norte (E), indicó lo siguiente:

*“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar que el informe técnico suscrito por la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio-AZEE, a través del Memorando No. 070-DGT-GU-2018, de 09 de febrero dl 2018, determina que el área total según escritura del predio No. 83628, es de 364,00m2, y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A35 (A404-50), se establece como Lote Mínimo un total de 400 m2, con un Frente Mínimo de 12m2, en razón de que se emite **INFORME LEGAL NO FAVORABLE**, para la partición del referido predio (...)*

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O

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

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 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O

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

Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 83627, ubicado en la parroquia San Juan, Zona Centro, con Zonificación B4 (B406-60); y, 83628, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, Zona Norte, con Zonificación A35(A404-50).
2. El predio No. 83627, de acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 369.00 m².
3. El predio 82628, de acuerdo a la normativa citada y a los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para la subdivisión en el sector es de 400m², requerimiento que no cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie 364,00 m².
4. En virtud de los informes técnicos y legales de las Administraciones Zonales Centro “Manuela Sáenz” y Norte “Eugenio Espejo” ; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición de los predios Nos. 83627 y 83628, ubicados en las parroquias San Juan y Belisario Quevedo, respectivamente, en razón de que no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.
5. 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.
6. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O

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

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0152-O

Anexos:

- SGC-2018-0759.pdf
- 2018-00951.pdf
- 2018-00951 (2).pdf
- 2018-00951 (2)(1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

