

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1915-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Asunto: Partición del predio No. 323784 Exp. PM. Nro. 2021-01031

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General:

De conformidad con la Resolución No. A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición:

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-1648-O de 05 de mayo de 2021, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita se remita el informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, en atención al requerimiento efectuado por la Unidad Judicial de Familia, Mujer Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

Antecedente:

Con oficio No. 0083-2021-UJFMNA-MS-DMQ-GPTC de 01 de febrero de 2021, 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, dentro del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal, signado con el No. 17203-2019-01174, que sigue Cajas Guevara José Augusto, en contra de Barrionuevo Muylema Mirian Judith, dispuso: “*b) Atento lo solicitado, se dispone remitir atenta comunicación al señor Administrador Municipal Zonal Quitumbe (...)*”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe.

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0736-O de 08 de marzo de 2021, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió los informes

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1915-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

técnico y legal. (i) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-104-M de 25 de febrero de 2021, suscrito por el Mgs. Marlon Ramírez, Director de Gestión del Territorio, quien adjunta el Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-0009 suscrito por la Arq. Fátima López, Jefa de Gestión Urbana Administración Zonal Quitumbe; y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0407 de 8 de marzo de 2021, a través del cual se remite el informe jurídico.

2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-009 suscrito por la Arq. Fátima López, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, indicó:

“La unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición en la que hace referencia a la aplicación de lo establecido en el Art. 473 del COOTAD; de acuerdo al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 001, y a los anexos técnicos vigentes, en donde se especifica que las subdivisiones originadas por partición judicial deben sujetarse según la zonificación vigente para el sector que en este caso es: lote mínimo 300 m², frente mínimo 10ml, determinando que el lote con predio No. 323784, según el informe de Regulación Metropolitana tiene 200metros y cuenta con un frente de 9,89, por lo tanto este predio no es factible dividirlo. Conclusión; el predio 323784 No es factible de dividirlo”.

3. Con Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0407-M de fecha 08 de marzo de 2021, suscrito por el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Zona Quitumbe emitió el siguiente criterio legal:

“Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-009, suscrito por la Arq. Fátima López, en calidad de Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “El predio 323784 NO es factible de dividirlo”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 323784”.

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, en el artículo 2,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1915-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

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 Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 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 Nro. 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1915-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

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 al predio: No. 323784, ubicado en la calle Oe2 Sargento 2 Enrique Duchicela Hernández- S48-313, sector Ejército NAC 2ETP, parroquia Guamaní, 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, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 323784 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de 200,00 m² según escritura y área bruta de construcción de 525,39 m².

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 323784, ubicado en la parroquia Guamaní, 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 la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1915-O

Quito, D.M., 25 de junio de 2021

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Anexos:

- 1031-1.pdf
- 1031-2.pdf
- 1031-3.pdf
- EXP. 1031-2021.pdf
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0407-M.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
Monica Janeth Guzman Velasco
Servidor Municipal 11

Señora Magíster
Viviana de Lourdes Tapia Andrade
Servidor Municipal 9

Señor Doctor
Edison Xavier Yopez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-EJE	2021-06-09	
Revisado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-06-24	
Revisado por: Viviana de Lourdes Tapia Andrade	vlta	PM-EJE	2021-06-09	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-06-25	

