

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2131-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

Asunto: Informe legal partición del predio 565295 Ex. PM 2021-01475

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000018 de 08 de julio de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2616-O Quito, D.M., 05 de julio 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 Sra. María Esthela Chicaiza.

Antecedente

Con oficio S/N de 24 de marzo de 2021, ingresado en la Administración Quitumbe, la señora María Esthela Chicaiza manifiesta: (...)

“Motivo del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal con oposición que sigo ante la Unidad Judicial de la Familia Mujer Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre, Provincia de Pichincha, signado con el Nro. 17203-2020-05842, en providencia de martes 5 de enero del 2021, a las 08h36, se me solicita como parte actora el “Informe de favorabilidad para determinar si el bien es partible o no, siendo un documento necesario para que el juez forme su criterio y pueda resolver en derecho observando la normativa legal vigente” todo esto, conforme determina el artículo 373 del COOTAD”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe

1. Mediante Oficio Nro. Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-1561-O, de 17 de mayo de 2021, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió los informes técnico y legal. (i) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0211-M de 30 de marzo de 2021, mediante el cual se anexa el informe técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-035; y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0926-M de 14 de mayo de 2021, el cual contiene el informe jurídico.

2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-035 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que textualmente dice: “Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el 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. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”

Al respecto se informa:

De acuerdo al código Municipal y al anexo técnico en donde se especifica que las subdivisiones originadas por

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2131-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

partición judicial deben sujetarse a la zonificación y normativa vigente, esto es debe cumplir con las regulaciones mínimos según la zonificación vigente para el sector que en este caso según Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151 es: lote mínimo 200 m², frente mínimo 10 ml; determinando que según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151, el lote con predio No. 565295, clave catastral, 31812-06-002, de propiedad de la señora Chicaiza María Esthela, tiene según área gráfica 205,47 m², según escrituras 180,00 m² y cuenta con un frente de 10,06 ml, por lo tanto este predio no es factible de partición”.

3. Con Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0926-M, de 14 de mayo de 2021, suscrito por el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Zona Quitumbe, emitió el siguiente criterio legal:

“PRONUNCIAMIENTO 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-2021-035, suscrito por arquitecta Fátima López, Jefa de Gestión Urbana de esta Administración Zonal, informa que: “De acuerdo al código Municipal y al anexo técnico en donde se especifica que las subdivisiones originadas por partición judicial deben sujetarse a la zonificación y normativa vigente, esto es debe cumplir con las regulaciones mínimos según la zonificación vigente para el sector que en este caso según Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151 es: lote mínimo 200 m², frente mínimo 10 ml; determinando que según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151, el lote con predio No. 565295, clave catastral, 31812-06-002, de propiedad de la señora Chicaiza María Esthela, tiene según área gráfica 205,47 m², según escrituras 180,00 m² y cuenta con un frente de 10,06 ml, por lo tanto este predio no es factible de partición.”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio signado con el No. 565295 ”.

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, 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2131-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio: No. 565295, ubicado en el sector Turubamba de Monjas 2, parroquia Chillogallo, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 565295 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área gráfica de 205.47m2, según escritura 180 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. 565295, ubicado en la parroquia Chillogallo, 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 Sra. María Esthela Chicaiza.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2616-O

Anexos:

- DOC267.pdf
- IRM Nro. 741151.pdf
- inf_tec_juicio_factibilidad_de_partición_del_p_nro._565295_nro._35-signed.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2131-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2021

- GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0211-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0926-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-2021-1561-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
 René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
 Jaime Ramiro Buenaño Perez
Funcionario Directivo 10

Señor Abogado
 Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jaime Ramiro Buenaño Perez	jrbp	PM-EJE	2021-07-12	
Elaborado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-07-14	
Revisado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-07-14	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM	2021-07-19	
Aprobado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-EJE	2021-07-14	

