

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2790-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Asunto: Partición de los predios Nos. 23278 y 51338. Exp. PM No. 2021-01788

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005, de 20 mayo de 2019; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana, emito el siguiente criterio legal:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-3265-O de 19 de agosto de 2021, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con el artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad para la partición de los predios signados con los Nos. 23278 y 51338, conforme lo requerido por la señora Mayra Malán Samaniego.

Antecedente

Mediante escrito de 29 de junio de 2021, la señora Mayra Irene Malán Samaniego, solicita, se emita por parte del Concejo Metropolitano de Quito informe de acuerdo a lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de los predios Nos. 23278 y 51338, ubicados en la parroquia Centro Histórico.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZMS-2021-1638-O de 06 de agosto de 2021, el licenciado Henry Atahualpa Betancourt Vinuesa, Administrador Zonal Centro -Manuela Sáenz, (E), adjuntó el Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-386-M de 14 de julio de 2021; y, el Informe Legal constante en el Memorando No. AZMS-DAL-2021-508-M de 5 de agosto de 2021, relacionados con la partición de los predios Nos. 23278 y 51338.

2. Con Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-386-M de 14 de julio de 2021, el ingeniero Roberto Xavier Román Román, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó:

“Predio 23278

Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, el predio es de propiedad de MALAN ANDRANGO JOSE SEGUNDO, y registra los siguientes datos:

(...) El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 200 m² y el frente mínimo de 10.00 m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 240.00 m², y un frente de 13.46 m. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400 m² y un frente de 20.00 m².

Por lo expuesto anteriormente, este predio no sería sujeto de fraccionamiento.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2790-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Predio 51338

Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, el predio es de propiedad de MALAN ANDRANGO JOSE SEGUNDO, y registra los siguientes datos:

(...) El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 200 m² y el frente mínimo de 10.00 m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 312.00 m², y un frente de 27.39 m. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400 m² y un frente de 20.00 m².

Por lo expuesto anteriormente, este predio no sería sujeto de fraccionamiento.”

3. Mediante Memorando No. AZMS-DAL-2021-508-M de 5 de agosto de 2021, el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, indicó lo siguiente:

“Con fundamento en lo expuesto, 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 Territorial de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-386-M del 14 de julio del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio N° 23278 con clave catastral 30101-15-013 y del predio No. 51338 con clave catastral 30101-13-001, ubicados en la Centro Histórico propiedad del señor MALAN ANDRANGO JOSÉ SEGUNDO.”

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 numeral 1, artículo 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.

3. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el 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 vigente.

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 de 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2790-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

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”.

Es así que, el pronunciamiento respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señala:

“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, la misma autoridad que emitió el mencionado pronunciamiento, ratifica 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 a los predios Nos. 23278 y 51338, ubicados en la parroquia Centro Histórico, Barrio/Sector La Loma, San Sebastián, Administración Zonal Centro, registrados a nombre de José Segundo Malán Andrango, con zonificación H2(D203H-70). 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 200, m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 23278 tiene una superficie de 240.00 m² según escritura; área gráfica 244.70 m²; y, frente mínimo de 13.46 m; y el predio No. 51338 tiene una superficie de 312.00 m² según escritura; área gráfica: 323.74 m²; y, frente de 27.39 m., por lo que no cabe la partición de los mismos.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Centro; y, de la normativa anteriormente expuesta; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto a la partición de los predios Nos. 23278 y 51338, por cuanto, no cumplen 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales, proceda con lo pertinente.

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, lo señalado 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 señora Mayra Malán Samaniego.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2790-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Abg. María Cristina Kronfle Gómez
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-3265-O

Anexos:

- MAYRA MALAN.pdf
- INFORME TECNICO GADDMQ-AZMS-DGC-2021-386-M (2).pdf
- INFORME JURIDICO GADDMQ-AZMS-DAL-2021-508-M.pdf
- PROYECTO DE RESOLUCIÓN.docx
- GADDMQ-AZMS-2021-1638-O.pdf
- 1788.pdf

Copia:

Señor Doctor
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lider de Equipo

Señorita Abogada
Denis Alejandra Vera Enriquez
Asistente de Despacho

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
Lucia Orfa Nidia Balcazar Campoverde
Sustanciador

Señor Abogado
Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez
Litigante

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lucia Orfa Nidia Balcazar Campoverde	lonbc	PM-SRA	2021-09-06	
Elaborado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-SPAT	2021-09-07	
Revisado por: Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez	raggv	PM-SPAT	2021-09-07	
Aprobado por: María Cristina Kronfle Gómez	mckg	PM-SUE	2021-09-20	

