

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

Asunto: Criterio jurídico sobre factibilidad de partición del predio No. 121419 presentada por la señora María Lourdes Tréboles Lugmaña. EXP. PM No. 2023-00520

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General:

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-1254-O de 21 de marzo de 2023, mediante el cual la Secretaria General del Concejo Metropolitano, remitió la Resolución No. 025-CUS-2023, de la Comisión de Uso de Suelo de 20 de marzo de 2023, en la que se resolvió que, en el término de tres días, la Procuraduría Metropolitana, se pronuncie sobre el informe técnico de partición del inmueble con número de causa 17204-2018-04639, presento el siguiente criterio jurídico:

1. Competencia:

Se emite el presente criterio de conformidad con el Oficio No. 006/FAS, de 07 de junio de 2023, acorde acción de personal No. 0000008927, en la que el señor Procurador Metropolitano delegó al Subprocurador Metropolitano de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo “Preparar y emitir criterios e informes legales presentados a conocimiento de la Procuraduría Metropolitana, que tengan relación con el uso y ocupación del suelo”. en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 número 1, del Código Orgánico Administrativo; además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, las Resoluciones Nos. ADMQ 003-2023 y ADMQ 004-2023 de 14 y 15 de mayo de 2023, suscritas por el Alcalde Metropolitano.

3. Antecedente:

La señora María Lourdes Tréboles Lugmaña, en calidad de actora del Juicio de Partición No. 17204-2018-04639, seguido en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2022, en la Administración Zonal Valle de Los Chillos, señaló y solicitó:

“(...) me permito remitir a su despacho, copias certificadas constantes en 25 fojas útiles y 2 CD’S, que reposan en la UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

QUITO, correspondientes al juicio de Partición No. 17204-2018-04639, documentación en la que consta el proyecto de partición, del predio No. 121419, con el fin de que se remita el INFORME FAVORABLE que permitirá el fraccionamiento del predio en mención”.

4. Informes técnicos y legales de la Administración Zonal Valle de los Chillos:

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-1784-O de 25 de junio de 2021, el Arq. Darío Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de Los Chillos, a la época, remitió a la Secretaría General de Concejo Metropolitano, el Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0011-IT de 21 de junio de 2021 e Informe legal No. DJ-AMZVCH-2021-20 de 24 de junio de 2021, emitidos por la Administración Zonal del Valle de Los Chillos, respecto a la partición del predio No. 121419.

2. Con Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0011-IT de 21 de junio de 2021, el Ing. César Ricardo Galarza, Director de Gestión de Territorio (S), respecto de la factibilidad de partición del predio No. 121419, concluyó y recomendó:

- *De acuerdo a los datos que consten en el sistema IRM el predio 121419, tiene un Área según escritura de 1.119.00m², un Área gráfica de 949.50m² y un frente total de 67.15m.*
- *Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo es de 300m² y el frente mínimo es de 10m.*
- *Debido a un lapsus, en el informe técnico No. UGU-DGT-2021-006, adjunto al Oficio No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-177-O, se indica Predio 633752, sin embargo el informe técnico corresponde al predio 121419.*

En virtud de lo expuesto, se emite criterio técnico FAVORABLE para la partición del predio”.

3. Mediante Informe legal No. DJ-AMZVCH-2021-20 de 24 de junio de 2021, la Abg. Mgs. Beatriz Sani, Directora Jurídica de la Administración Zonal del Valle de Los Chillos, respecto de la factibilidad de partición el predio No. 121419, señaló:

*“(…) en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico factible para fraccionar, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, La Dirección Jurídica. Zona Valle de los Chillos, concordante con el Informe Técnico, emite **criterio legal favorable** para la partición del predio No. **121419**”.*

4. Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3934-O de 16 de septiembre de 2021, el Abg. Isacc Samuel Byum, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito (S) a la época, dirigido al Dr. José Reinaldo Proaño, Secretario Judicial – Consejo de la Judicatura, remitió el Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0011-IT de 21 de junio de 2021, suscrito por el Ing. César Ricardo Galarza, Director de Gestión de Territorio (S), y solicitó que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

se presente el plano del proyecto de partición y se lo remita a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, para que este órgano emita el informe correspondiente conforme el régimen jurídico aplicable.

5. Con Informe Técnico de Partición Judicial No. AZVCH-DGT-2022-001 de 15 de julio de 2022, el Arq. César Galarza, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Los Chillos, manifestó:

“(...) la Dirección de Gestión del Territorio informa que el lote mínimo para el predio No. 121419 de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana – IRM es de 300m², y el frente mínimo de 10.00m. El mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 1119.00m², y un frente de 67.15m, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICION por cumplir con la normativa vigente; y,

De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 001 del Código Municipal. - Artículo 2171.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones puede ser compensada. - numeral 3, que dice: “En Particiones Judiciales de inmueble con áreas inferiores a 3000,00m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado”.

6. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-1862-O de 01 de abril de 2022, el Abg. Pablo Santillán, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito a la época, dirigido al Dr. José Reinaldo Proaño, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, realiza una insistencia a fin de que se remita el plano del proyecto de partición del predio No. 121419, a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, para que dicho órgano emita el informe correspondiente conforme el régimen jurídico aplicable.

7. Con Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-UTV-2022-0023-IT de 15 de julio de 2022, la Arq. Alexandra Villacrés Sarango, emitió el informe de replanteo vial del predio No. 121419, en el cual concluyó y recomendó:

- *El presente informe técnico deja sin validez alguna al Informe No. GADDMQ-AZVCH-UTV-2022-0022-IT del 13 de julio de 2022. [...]*
- *La Unidad de Territorio y Vivienda no replantea linderos entre propiedades, ni soluciona litigios entre colindantes. Se debe respetar las Observaciones que constan en el Informe de Regulación Metropolitana.*
- *Este documento no autoriza trabajos de construcción, por no ser de su competencia.*
- *Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.*
- *Previo a realizar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, se procederá a la*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

rectificación de áreas conforme lo establece la Código Municipal, TITULO II.

- *Se emite el presente informe para la orientación, ancho de vía y afectaciones, válidas para las condiciones actuales del lote.*

8. El Ing. César Ricardo Galarza, Director de Gestión de Territorio, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-543-M de 19 de julio de 2022 , indicó

"(...) a fin de que se dé cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 033, adjunto al presente documento se remite expediente físico que consta de 47 fojas, 6 planos y 2 CD, entre los cuales consta el Informe Técnico Partición Judicial No. AZVCH-DGT-2022-001, de 15 de julio de 2022, IRM No. 770385 del predio 121419, e Informe técnico de replanteo vial No. GADDMQ-AZVCH-UTV-2022-0023-IT, de 15 de julio de 2022".

9. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1254-O, de 21 de marzo de 2023, el abogado Pablo Antonio Santillán, Secretario General del Concejo Metropolitano a esa fecha, remitió a la Procuraduría Metropolitana la Resolución Nro. 025-CUS-2023 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 20 de marzo de 2023, durante el tratamiento del octavo punto del orden del día referente a la reconsideración de la votación sobre el trámite de partición judicial del predio No. 121419, resolvió que "Procuraduría Metropolitana, se pronuncie sobre el informe técnico de partición del inmueble con número de causa 17204-2018-0463".

10. De conformidad con el link <https://bit.ly/3n5dmiG> de acceso a la grabación de la sesión ordinaria No. 198 de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el día lunes 20 de marzo de 2023, en el punto 8 del orden del día se trató sobre la reconsideración de la votación sobre el trámite de partición judicial del predio No. 121419, en el cual se consideró lo siguiente:

Por parte de Presidencia se indica que hace un año se emitió una resolución de Concejo en la que se establece para aquellos casos que cumplan con los parámetros de lote y frente mínimo, deben ser conocidos y tratados en Concejo Metropolitano, a fin de que se emita la Resolución correspondiente y se ponga en conocimiento de la Unidad Judicial en la que se lleve a cabo el juicio de partición. En este contexto, se reconsidera la votación de este punto, por lo que se dispone a Procuraduría Metropolitana, la emisión del criterio legal para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y su posterior tratamiento en Concejo Metropolitano de Quito.

11.La Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1462-O de 10 de abril de 2023, solicitó a la Administración Zonal Valle De Los Chillos:

"[...] se realice un alcance al Informe legal No. DJ-AMZVCH-2021-20 de 24 de junio de 2021 e Informe Técnico Partición Judicial No. AZVCH-DGT-2022-001 de 15 de julio de 2022 para incluir el análisis y pronunciamiento respecto a si la contribución de área verde se la debe hacer en terreno o se debe compensar en dinero. Esto en razón de que en el Informe

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

Técnico Partición Judicial No. AZVCH-DGT-2022-001, cita a lo establecido en el artículo 271 de la Ordenanza Nro. 001 de Código Municipal para sustentar la compensación monetaria, sin realizar el análisis respecto a si la contribución del 15% del área verde superaría o no el lote mínimo asignado en la zonificación.

Tómese en cuenta que en el caso que no proceda la compensación en dinero, se deberá implantar en el plano la superficie correspondiente al porcentaje del 15% de área verde, respecto al cual se emitirán los informes”.

12. La señora Rosa Cárdenas Hernández, Administradora Zonal Los Chillos, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-736-M de 21 junio de 2023, manifestó:

“[...] la Dirección de Territorio de Administración Zonal los Chillos remitió el informe técnico AZVCH-DGT-2023-008, de fecha 25 de abril del 2023, en relación a la partición del predio 121419.

La Dirección Jurídica de la Administración Zonal los Chillos elaboro el Informe Legal Nro. GADDMQ-AZVCH-PJ-2023-03, de 29 de mayo del 2023.

Adicional a los dos informes en los cuales se pronuncia respecto a la contribución de área verde, se adjunta el BORRADOR DE RESOLUCIÓN PARTICIONES JUDICIALES, conforme lo establece la ordenanza 033-2022”.

13. Con Informe Técnico de Partición Judicial Nro. AZVCH-DGT-2023-008 de 25 de abril de 2023, el Ing. César Galarza, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, concluyó:

“De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 044-2022, que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”.- Registro Oficial No. 602 de fecha 11 de noviembre de 2022.- Artículo 2266.160.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales [...] “En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00m2, si la contribución del 15% del área verde y áreas comunitarias en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo, asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00m2, la contribución del 15% del área útil urbanizable se compensará en valor monetario o según el avalúo catastral actualizado,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.

[...] la Dirección de Gestión del Territorio indica, que éste informe reemplaza al Informe Técnico No. AZVCH-DGT-2022-001 de 15 de julio de 2022, por cuanto se amplía la información respecto de la contribución; además informa que el lote mínimo para el predio No. 121419 de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 790145 es de 300m² y el frente mínimo de 10.00m. El mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 1119.00m², y un frente de 67.15m, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN por cumplir con la normativa vigente; y,

Por ser el área de lote de terreno (1119.00m²) inferior a 3000.00m², la contribución del 15% del área útil, será en valor monetario según el avalúo catastral actualizado; el valor de la contribución será emitido por la Unidad de Catastros previo el catastro de los lotes”.

14. El Dr. Jorge Cofre Morán, Director Jurídico de la Administración Zonal Los Chillos, mediante Informe Legal Nro. GADDMQ-AZVCH-PJ-2023-03 de 29 de mayo del 2023, en la parte pertinente señaló: “

[...] en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico factible para fraccionar, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, Dirección Jurídica, Zona Valle de los Chillos, emite criterio legal favorable para la partición del predio No. 121419, la contribución del 15% del área útil, será un valor monetario según el avalúo catastral actualizado, el valor de la contribución será emitido por la Unidad de Catastros previo el catastro de los lotes [...].”

4. Marco jurídico

1. El numeral 1 del artículo 83 de la Constitución de la República, dispone:

“[...] Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

1.- Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. [...]”.

2. 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.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, numeral 1, art. 2,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

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.

4. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 1, artículo 2888, referente al procedimiento de particiones judiciales, establece que la Administración Zonal competente, previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano.

5. Mediante Oficio N° 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.

5. Análisis y pronunciamiento:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

Del análisis de los informes técnico y legal emitidos por la Administración Zonal Valle de Los Chillos, se establece que el predio No. 121419, según escritura tiene una superficie de 1.119.00 m² y un frente total de 67,15 m con zonificación: D4 (D303-80), lote mínimo 300 m², frente mínimo de 10.00 m, con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos.

Con respecto a la contribución del área verde, la Administración Zonal Valle de Los Chillos ha determinado que le corresponde al administrado compensar en dinero la respectiva contribución de área verde.

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, y de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 121419, ubicado en la Parroquia Conocoto, en razón de que se cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, frente mínimo y contribución de área verde, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe señalar que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, expuesto en este informe se refiere a los aspectos jurídicos correspondientes en razón de su competencia. En cuanto al contenido y los aspectos de orden técnico, son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generan.

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 Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. (Juicio No. 17204- 2018-04639); y, a la señora María Lourdes Tréboles Lugmaña.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Iván Fernando Paredes García

**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3361-O

Quito, D.M., 02 de agosto de 2023

Anexos:

- GADDMQ-AZVCH-2022-1715-M.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2023-736-M.pdf
- GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-543-M.pdf
- GADDMQ-PM-2023-1462-O-1.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-1254-O-1.pdf
- resolución_no._025-cus-2023-1.pdf
- 2148-e (2).pdf
- expediente_ingresado_(1).pdf
- GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-338-M.pdf
- GADDMQ-AZVCH-UTV-2022-0023-IT.pdf
- informe_legal_particion_121419_05312023095140.pdf
- informe_técnico_de_partición_dgt_001_(3).pdf
- irm_121419-signed.pdf
- irm_no._770386_predio_121419_(1)_1).pdf
- corregidopropuesta_de_fraccionamiento_sra_maria_lourdes_treboles_y_otros_(1).dwg
- corregidopropuesta_de_fraccionamiento_sra_maria_lourdes_treboles_y_otros_(1).dwg
- informe_técnico_de_partición_dgt_001 (3).pdf
- 2_borrador_de_resolucion_de_particion_predio_121419_junio_del_2023.docx

Copia:

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Doctora
Monica Janeth Guzman Velasco
Servidor Municipal 12
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-SUE	2023-07-31	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2023-08-01	
Aprobado por: Iván Fernando Paredes García	ip	PM-SUE	2023-08-02	

