

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2791-O

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

Asunto: Informe legal partición del predio No. 101702 Exp. PM No. 2021-01478

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 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027, de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana, emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-2607-O de 05 de julio de 2021, la abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E) a esa fecha, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio 101702, conforme lo requerido por el abogado Juan Pablo Lojano, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedente

Con oficio Nro. 021-2021-UJFMNAPMSDMQ-C-S de 14 de enero de 2021, dirigido al Concejo Metropolitano, el abogado Juan Pablo Lojano, en su calidad de Secretario de la Unidad Judicial de la Familia Mujer Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, manifiesta que: “Dentro del juicio Nro. 17203-2020-04607, que sigue CASTILLO UNAPANTA MARTHA FABIOLA, en contra de CANDO NOBOA MILTON WILFRIDO se ha dictado lo siguiente: (...) b) ofíciase al Consejo Metropolitano a fin de que remita el Informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. La abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1015-O, de 13 de mayo de 2021, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0083-M, de 7 de mayo de 2021; y, (ii) Informe Legal No. 121-DJ-2021, de 11 de mayo de 2021, relacionados con la partición del predio No. 101702.

2. Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0083-M, de 7 de mayo del 2021, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

“(...) revisado los anexos al trámite y entre ellos la cédula catastral se determina que se trata del Predio No. 101702, registra como propietario a CANDO NOBOA MILTON WILFRIDO; revisado el Informe de Regulación Urbano correspondiente referido predio registra la siguiente información: está ubicado en la Zona Eloy Alfaro, Parroquia Solanda, barrio Solanda S 3, calle Salvador Bravo; se trata un predio en Unipropiedad de 82.00 m2 (según escritura); cuenta con edificación construida de 144,69 m2; signado con zonificación D3 (D203-80) que determina lotes con una superficie mínima de 200.00 m2, en consecuencia los 82.00m2 que tiene la cabida el predio referido, no da lugar a partición alguna, por tanto, no es factible su Fraccionamiento”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2791-O

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

3. Mediante Informe Legal No. 121-DJ-2021, de 11 de mayo de 2021, la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó lo siguiente:

*"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0083-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 101702, ubicado en la parroquia Solanda, Sector 3, Cantón Quito, Provincia Pichincha, de propiedad de los Cónyuges **CANDO NOBOA MILTON WILFRIDO y CASTILLO UNAPANTA MARTHA FABIOLA**".*

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 ordenarán 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 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."

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2791-O

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

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 al predio No. 101702, ubicado en la parroquia Solanda, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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. 101702 tiene una superficie de 82.00m².

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 101702, en razón de que no cumple 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 al abogado Juan Pablo Lojano, en su calidad de Secretario de la Unidad Judicial de la Familia Mujer Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2607-O

Anexos:

- JUAN PABLO LOJANO_Parte1.pdf
- JUAN PABLO LOJANO_Parte2.pdf
- JUAN PABLO LOJANO_Parte3.pdf
- JUAN PABLO LOJANO_Parte4.pdf
- JUAN PABLO LOJANO_Parte5.pdf
- CedulaCatastral 2021 (1).pdf
- IRM PREDIO 101702.PDF
- MODELO DE RESOLUCIÓN DE PARTICIÓN CANDO NOBOA MILTON WILFRIDO.docx
- INFORME TÉCNICO CANDO NOBOA MILTON WILFRIDO.PDF
- INFORME LEGAL CANDO NOBOA MILTON WILFRIDO.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1015-O.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-2607-O.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2791-O

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

Copia:

Señor Magíster
 Monica Elizabeth Amaquiña Masabanda
Líder de Equipo

Señorita Abogada
 Mayra Alejandra Almeida Peralta
Sustanciador

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

Señor Doctor
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Líder de Equipo

Señorita Abogada
 Denis Alejandra Vera Enriquez
Asistente de Despacho

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Líder de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mayra Alejandra Almeida Peralta	maap	PM-SRA	2021-09-10	
Revisado por: Monica Elizabeth Amaquiña Masabanda	meam	PM-SPAT	2021-09-13	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-SUE	2021-09-17	
Aprobado por: María Cristina Kronfle Gómez	mckg	PM-SUE	2021-09-20	

