

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3055-O

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

Asunto: Informe de Partición del predio No. 402869. PRO. EXP. 2021-01871

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con las Resoluciones N° A005 y AQ 012-2021, de 20 de mayo de 2019 y 11 de octubre de 2021, respectivamente; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 00002 / SV, de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-3494-O de 30 de agosto de 2021, el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E) a esa fecha, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 402869, de acuerdo a lo solicitado por el señor Francisco Villafuerte.

Antecedente

Mediante escrito de 30 de junio de 2021, el señor Francisco Antonio Villafuerte León, solicitó al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el informe favorable de partición del predio No. 402869, de conformidad a que establece el artículo 473 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2021-2285-O de 11 de agosto de 2021, el arquitecto Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de los Chillos encargado, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 402869: (i) Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT de 28 de julio de 2021. (ii) Informe Legal No. DJ- AZVCH -2021-24 de 11 de agosto de 2021.

2. Con Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT de 28 de julio de 2021, el arquitecto Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Los Chillos, informó:

“[...] **6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- *De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM, el predio 402869 tienen un área según escritura de 806 m², un Área gráfica de 786,81 m² y un frente total de 62,71 m*
- *Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo es de 600 m² y el frente mínimo es de 15 m.*

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

3. Mediante Informe Legal No. DJ- AZVCH -2021-24 de 11 de agosto de 2021, la abogada Beatriz Sani, Directora Jurídica de la Administración Zonal Los Chillos, emite el siguiente criterio legal:

“[...] **4. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

*Sobre la base de la Dirección de Gestión del Territorio, mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT, de 28 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO, de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, el mismo que su parte pertinente dice: “(...) **6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES** * (...) *En virtud de lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio. (...)**

*Por lo expuesto, en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico DESFAVORABLE para la partición, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, la Dirección Jurídica Zona Valle de los Chillos, concordante con el Informe Técnico, emite **criterio legal desfavorable** para la partición del predio No. 402869.”*

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, numeral 1, art.

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 su numeral 5, 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 vigentes.

4. 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.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 402869, ubicado en la parroquia Conocoto, barrio Jardín de Conocoto, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 402869, tiene una superficie de 806.00 m² según escritura; área grafica 786.81 m²., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Los Chillos; 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. 402869, ubicado en la parroquia Conocoto, por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 al señor Francisco Antonio Villafuerte León.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS

Anexos:

- 2021-01871 1.pdf
- 2021-01871 2.pdf
- 2021-01871 3.pdf
- 2021-01871 4.pdf

Copia:

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinuesa
Lider de Equipo

Señora Doctora
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-19	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-19	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-10-20	

