

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3308-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

Asunto: Informe de Partición del predio No. 140139. PRO. EXP. 2021-02312

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 la Resolución N° A005, de 20 de mayo de 2019; 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-2021-4540-O de 18 de octubre de 2021, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, 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. 140139, de acuerdo a lo solicitado por la señora Lucinda Germania Esperanza Campaña Sandoval con su abogado patrocinador doctor Carlos Villacís Santos.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-2316-O de 06 de octubre de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 140139: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0187-M de 21 de septiembre de 2021. (ii) Informe Legal No. 268-2021-DJ de 22 de septiembre de 2021.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0187-M de 21 de septiembre de 2021, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3308-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

“[...] el predio en mención, NO cumple con la cabida de superficie para generar dos lotes con un área mínima de 200,00 m2. establecido en la ordenanza, por tanto, NO ES FACTIBLE LA SUBDIVISION DEL PREDIO 140139.”

3. Mediante Informe Legal No. 268-2021-DJ de 22 de septiembre de 2021, el abogado Pablo Moncayo Vasconez, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el siguiente criterio legal:

“[...] Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 140139.”

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3308-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

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. 140139, ubicado en la parroquia Solanda, sector Solanda S.3, 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. 140139, tiene una superficie de 72.00 m² según escritura; área grafica 75.54 m²; y, frente total de 6.13 m., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 140139, ubicado en la parroquia Solanda, por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos necesarios 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3308-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

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 señora Lucinda Germania Esperanza Campaña Sandoval con su abogado patrocinador doctor Carlos Villacís Santos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Anexos:

- 2312.pdf
- 2312-1.pdf
- 2312-2.pdf

Copia:

Señora Doctora
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

Señor Doctor
 Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-10	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-10	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-11	

