

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3766-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

Asunto: Informe Partición predio No. 77339. PRO. EXP. 2020-02129

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (E), mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-4605-O de 22 de diciembre de 2020, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 77339, respecto del requerimiento realizado por el señor doctor Carlos Alberto Toapanta Oña, en calidad de Procurador Judicial de la señora Ana Lucía Nieto Mejía y Jorge Alberto Rubio Quinteros.

Antecedente

Mediante escrito sin número de 30 de noviembre de 2020, el doctor Carlos Alberto Toapanta Oña, en calidad de Procurador Judicial de la señora Ana Lucía Nieto Mejía, casada con Jorge Alberto Rubio Quinteros, disuelta la sociedad conyugal, solicitó al Concejo Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición del lote de terreno número 79, de una extensión de 325 m2., incluido con área de construcción de 470,99 m2, ubicado en la parroquia Chaupicruz de este Distrito, con número de predio No. 77339.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZEE-2020-2099-O de 09 de diciembre de 2020, la Magister Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, adjunta (i) Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1212-M, de 08 de diciembre de 2020, que contiene el Informe Técnico, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3766-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0844-M, de 09 de diciembre de 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, relacionados con la partición del inmueble signado con el número de predio 77339.

2. Con informe técnico constante en Memorando N° GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1212-M de fecha 08 de diciembre del 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó:

"...una vez verificado en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana IRM se determina que:

El Predio N° 77339, con clave catastral 12206-22-004, ubicado en la Parroquia KENNEDY, se encuentra registrado a nombre de RUBIO QUINTEROS JORGE ALBERTO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 325.00 m2, área gráfica de 314.63 m2 y un frente de 12.83 m. (...)

Conforme la zonificación asignada al predio es: C14 (C203-60), el lote mínimo es de 200 m2. y el frente mínimo de 10 m.

CRITERIO TÉCNICO:

*Se informa que el predio N° 77339, **NO es Susceptible de Subdivisión** la superficie del lote es de 325.00 m2 y según la zonificación corresponde a 200 m2 el lote mínimo.*

*Con estos antecedentes, la Unidad de gestión Urbana a través de la Dirección de gestión del territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio No. 77339 a nombre de RUBIO QUINTEROS JORGE ALBERTO."*

3. Mediante Informe Legal constante en el Memorando N° GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0844-M de 09 de diciembre del 2020, el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, indicó lo siguiente:

*"[...] **CONCLUSIÓN:** Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1212-M de 08 de diciembre de 2020, emite informe legal desfavorable para la partición del predio N° 77339 a nombre del Señor RUBIO*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3766-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

QUINTEROS JORGE ALBERTO.”

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 art. 2, numeral 1), 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3766-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

“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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

Del análisis del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición del predio 77339, ubicado en la parroquia Kennedy, con zonificación C14 (C203-60). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², y el frente mínimo es de 10 m, requerimientos que no se cumplen en el presente caso, por cuanto el predio No. 77339 tiene una superficie de 325.00 m² según escritura; área gráfica 314.63 m², y un frente de 12.83 m., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 77339, ubicado en la parroquia Kennedy, en razón de que no puede cumplir 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 emitir el informe establecido en el artículo 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 doctor Carlos Alberto Toapanta Oña, Procurador Judicial de los señores Ana Lucía Nieto Mejía y Jorge Alberto Rubio Quinteros.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3766-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio

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

Anexos:

- 2020-02129(2.pdf
- 2020-02129(1.pdf
- 2020-02129(4.pdf
- 2020-02129(3.pdf
- 2020-02129.pdf

Copia:

Señora Licenciada
Alexandra Patricia Oña Rojas

Sustanciador

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Señor Abogado
Freddy Patricio Balseca Gallo

Lider de Equipo

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera

Lideresa de Equipo

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor
Edison Xavier Yopez Vinueza

Lider de Equipo

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3766-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-15	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-15	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-12-15	

