

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3901-O

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021

Asunto: Informe legal de partición del predio No. 248016. Exp. PM No. 2020-00765

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 N° A-005 de 20 de mayo de 2019; y la delegación efectuada por el señor Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 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-2020-2113-O, de 28 de junio de 2020, la Secretaría 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 con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 248016, conforme lo requerido por el señor Jesús Israel Ávila Lomas.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-0780-O, de 07 de mayo de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0221-M de 27 de febrero del 2020, suscrito por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) Informe Legal de Factibilidad de Partición - Predio No. 248016 de 5 de mayo de 2020, suscrito por el Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Con Informe Técnico constante en Memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0221-M, de 27 de febrero del 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio, informa lo siguiente:

“ANÁLISIS

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3901-O

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021

Con respecto al criterio técnico de factibilidad de partición del predio, pese a no presentar una propuesta de fraccionamiento, revisada la documentación adjunta y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 248016, con clave catastral 1002196135, se encuentra registrado a nombre del Sr. AVILA LOMAS JESUS ISRAEL, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 175.50m² y un área gráfica de 158.58 m². (...)

CRITERIO TÉCNICO

*Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor AVILA LOMAS JESUS ISRAEL, en razón de que el área de terreno global según escritura de 175.50m² siendo el lote mínimo de 200m², y el frente total del predio de acuerdo al registro catastral es de 8.78m, siendo el frente mínimo 10.00m², por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión (...).***

3. Mediante Informe Legal de Factibilidad de Partición - Predio No. 248016 de 5 de mayo de 2020, suscrito por el abogado Mauricio Proaño, Director Jurídico-AZEE, indicó lo siguiente:

“[...] Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0222-M de 27 de febrero del 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio-AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de subdivisión, toda vez que el área de terreno global según escritura es de 175.50m² siendo lote mínimo de 200m², y el frente total del predio de acuerdo al registro catastral es de 8.78m, siendo el frente mínimo 10.00m².

*Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 248016 [...].”*

Fundamentos jurídicos

1. El art. 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, 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3901-O

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021

competencia exclusiva y privativa.

3. La Ordenanza Metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su art. IV. 1. 70, numeral 5, 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3901-O

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 248016, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, con zonificación D3 (D203-80). 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, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 248016 tiene una superficie de 175,50 m² según escritura; área gráfica 158.58 m², 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. 248016, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, en razón de que no puede cumplir 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.

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 Jesús Israel Ávila Lomas.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

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:

- 2020-00765.pdf
- 20-765(1).pdf
- 20-765(3).pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3901-O

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021

- 20-765(2).pdf

Copia:

Señora Abogada
 Ana Lucia Perez Vega

Litigante

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO

Señor Magíster
 Monica Elizabeth Amaquiña Masabanda

Lideresa de Equipo

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO

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 Yepez Vinueza

Lider de Equipo

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-23	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-23	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-12-27	

