

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0169-O

Quito, D.M., 13 de enero de 2022

Asunto: Informe legal de partición del predio No. 248915. Exp. PM. Nro. 2022-00129

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-2022-0171-O de 11 de enero de 2022, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora concejala Mónica Sandoval, Presidenta 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. 248915, conforme lo requerido por el Dr. Carlos Alberto Toapanta Oña.

Antecedente

Mediante escrito S/N de 16 de septiembre de 2021, ingresado en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el Dr. Carlos Alberto Toapanta Oña, defensor técnico del señor Candelario Ceferino Martínez Muñoz, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó: *“(…) se emita una certificación en la cual conste si es factible o no la partición del lote de terreno signado con el No. 1998, Zona 6, de ciento ochenta metros cuadrados (180 M2), incluido una área de construcción de una extensión de 199,48 M2, ubicado en la parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido mediante adjudicación, celebrada el 13 de diciembre del 2002 ante la Notaria Séptima del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de julio del 2004. El predio esta signado con el número 0248915...”*.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0169-O

Quito, D.M., 13 de enero de 2022

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2021-0093-O de fecha 10 de enero de 2022, la Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico COD: AZEEDGT-GU 2022-001-PJ de 05 de enero de 2022, suscrito por el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; (ii) Informe No. AZEE-DJ-2022-002 de 10 de enero de 2022, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Con Informe Técnico COD: AZEEDGT-GU 2022-001-PJ de 05 de enero de 2022, el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, informó lo siguiente:

“4. ANÁLISIS TÉCNICO

1. *El predio 248915 es un predio en UNIPROPIEDAD.*

2. *De conformidad a las Regulaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), la zonificación asignada al predio es D3 (D203-80), debe cumplir con:*

Lote mínimo: 200m²

Frente mínimo 10m

Frente total del lote: 12.10m

3. *De acuerdo a los datos consultados el predio 248915 tiene una superficie de:*

Escrituras: 180.00m²

Área Gráfica: 199.81m²

Se adjunta cédula catastral e Informe de Regulación Metropolitana de consulta.

No presenta propuesta de fraccionamiento.

5. CONCLUSIONES

*Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 248915 no es técnicamente divisible, en razón de que la superficie total del lote es inferior al lote mínimo establecido por la zonificación vigente y el frente total es ligeramente superior. La que esta Dirección emite **informe Técnico Desfavorable** de factibilidad de partición del predio consultado.”*

3. Mediante Informe No. AZEE-DJ-2022-002 de 10 de enero de 2022, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“(…) esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0169-O

Quito, D.M., 13 de enero de 2022

el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0047-M, de 06 de enero de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 248915, no es procedente, en razón de que el área de escritura es de 180m², mientras que en la Zona D3 (D203-80), el lote mínimo es de 200m², con un Frente Mínimo de 10m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta, por cuanto el mismo no cumple con las áreas mínimas para ser objeto de partición...”.

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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0169-O

Quito, D.M., 13 de enero de 2022

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. 248915, 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, y el frente mínimo es de 10 m, requerimientos que no se cumplen en el presente caso, por cuanto el predio No. 248915, tiene una superficie de 180.00 m² según escritura; área gráfica 199.81 m², y un frente de 12.10 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. 248915, 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 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0169-O

Quito, D.M., 13 de enero de 2022

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Dr. Carlos Alberto Toapanta Oña, defensor técnico del señor Candelario Ceferino Martínez Muñoz.

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:

- 129--.pdf
- 129-2.pdf
- 129-1.pdf
- 129-4.pdf
- 129-3.pdf
- 129-6.pdf
- 129-5.pdf

Copia:

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 Vinuesa
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	2022-01-13	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-01-13	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-01-13	



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0169-O

Quito, D.M., 13 de enero de 2022

