

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0467-O

Quito, D.M., 01 de febrero de 2022

Asunto: Informe de Partición del predio No. 61865 PRO. EXP. 2021-01779

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-2021-3217-O, de 16 de agosto de 2021, la Secretaria General del Concejo, en cumplimiento de la disposición emitida por el concejal René Bedón Garzón, 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, solicita remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 61865, conforme lo requerido por la señora María Raquel Navarrete Urvina.

Antecedente

Mediante escrito de 1 de abril de 2021, la señora María Raquel Navarrete Urvina, solicitó a la Administradora Zonal Eloy Alfaro, la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 61865, ubicado en la parroquia San Bartolo, zona Eloy Alfaro.

Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0934-O, de 6 de mayo de 2021, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0065-M de 15 de abril de 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro. (ii) Informe Legal N° 107-0DJ-2021 de 20 de abril de 2021, suscrito por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0065-M de 15 de abril de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

“(…) tengo a bien informar que *revisado el correspondiente Informe de Regulación Metropolitana del predio No. 61865*, determina lo siguiente: El predio está ubicado en la Zona Eloy Alfaro,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0467-O

Quito, D.M., 01 de febrero de 2022

Parroquia San Bartolo, barrio Los Arrayanes, Pasaje "C", se trata un predio en Unipropiedad de 135.00 m² (según escritura) en el cual se encuentra construida una edificación de 246.10 m².; signado con zonificación D5 (D304-80) que determina lotes con una superficie mínima de 300.00 m². por tanto, los 246.10 m² que tiene de cabida el predio referido, no da lugar a partición alguna, por lo que **no es factible su Fraccionamiento.**"

3. Mediante Informe Legal No. 107-0DJ-2021 de 20 de abril de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*"(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021- 0065 M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 61865, ubicado en la parroquia San Bartolo, Cantón Quito, de propiedad de los Cónyuges **NAVARRETE LÓPEZ SEGUNDO HUMBERTO y URVINA SALAZAR ROSA EDELINA, Herederos NAVARRETE URVINA MARTHA ABIGAIL, NAVARRETE URVINA RÓMULO ESTUARDO, NAVARRETE URVINA JAIME ANÍBAL, NAVARRETE URVINA OCTAVIO HERNÁN y NAVARRETE URVINA MARÍA RAQUEL.**"*

4. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0123-M de 9 de julio de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó:

"(...) tengo a bien informar que se ha corregido el número de predio que constaba en el asunto del memorando (error involuntario generado en el momento en que Secretaria General de esta Administración Zonal Eloy Alfaro ha recibido el trámite), y se mantiene el cuerpo del informe es decir, que revisado el correspondiente Informe de Regulación Metropolitana del predio No. 61865, determina lo siguiente: El predio está ubicado en la Zona Eloy Alfaro, Parroquia San Bartolo, barrio Los Arrayanes, Pasaje "C", se trata un predio en Unipropiedad de 135.00 m² (según escritura) en el cual se encuentra construida una edificación de 246.10 m².; signado con zonificación D5 (D304-80) que determina lotes con una superficie mínima de 300.00 m². Por tanto, los 135.00 m² que tiene de cabida el predio referido, no da lugar a partición alguna, por lo que no es factible su Subdivisión..."

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0467-O

Quito, D.M., 01 de febrero de 2022

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 e informe jurídico

Del análisis del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a la partición del predio 61865, ubicado en la parroquia San Bartolo, con zonificación D5(D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², y el frente mínimo es de 10 m, requerimientos que no se cumplen en el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0467-O

Quito, D.M., 01 de febrero de 2022

presente caso, por cuanto el predio No. 61865, tiene una superficie de 135.00 m² según escritura; área gráfica 135.88 m², y un frente de 9.07m., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 61865, ubicado en la parroquia San Bartolo 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 y frente mínimo, 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 a la señora María Raquel Navarrete Urvina.

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-3217-O

Anexos:

- GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0934-O.pdf
- SOLICITA INFORME DE FACTIBILIDAD DE DIVISION DEL MENCIONADO INMUEBLE DEL PREDIO 0065865 UBICADO EN EL BARRIO SAN BARTOLO
- IRM PREDIO 61865.PDF
- INFORME TECNICO DE SUBDIVISION PREDIO 61865.PDF
- INFORME LEGAL DE SUBDIVISIÓN PREDIO 61865.PDF
- MODELO DE RESOLUCIÓN DE PARTICIÓN NAVARRETE URVINA MARÍA RAQUEL.docx
- INFORME TÉCNICO RECTIFICACIÓN DE PREDIO.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1549-O.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0467-O

Quito, D.M., 01 de febrero de 2022

Copia:

Señora Abogada

Ana Lucia Perez Vega

Litigante

**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 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: Ana Lucia Perez Vega | alpv | PM-SPAT | 2022-01-31 | |
| Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera | vecb | PM-SUE | 2022-02-01 | |
| Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio | pero | PM-SUE | 2022-02-01 | |

