

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0531-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2022

Asunto: Informe Legal de Partición predio No. 127255. Exp. PM. Nro. 2022-00254

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, mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-0580-O de 31 de enero de 2022, el Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, 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. 127255, conforme lo requerido por el Dr. Carlos Alberto Toapanta Oña.

Antecedente

Con Oficio s/n de 16 de septiembre de 2021, dirigido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el doctor Carlos Alberto Toapanta Oña, defensor técnico del señor Franco Macario Ramírez Vilcacundo, señaló y solicitó:

*“1.- Dentro del juicio de Inventarios Nro. 17305-2006-0635, la señora Jue:za Quinto de lo Civil de Pichincha Dra. MARIA MERCEDES PORTILLA, el 13 de abril del 2009, en sentencia aprueba el **Inventario realizado por el Ing. Manuel Silva, de la extinta sociedad conyugal habido entre el compareciente y la señora MARÍA YOLANDA GUAMANAGALLO CUNUHAY.***

*2.- En razón de que hasta la presente no ha existido la voluntad de realizar la escritura liquidación y partición extrajudicial del bien inmueble inventario o la venta respectiva, **se ve obligado a presentar la demanda de Liquidación y Partición del bien inmueble inventariado en contra de su ex-cónyuge MARIA YOLANDA GUAMANGALLO CUNUHAY, y dentro de los requisitos que se debe adjuntar para esta clase de trámite es, el informe favorable del Municipio respectivo. en cumplimiento con lo que dispone el Art. 473 del COOTAD.** (...)*

*En base a lo expuesto y con el fin de cumplir con la normativa del Art. 473 del COOTAD, solicito a nombre de mi patrocinado, **emitir una certificación en la cual conste si es factible o no la partición del lote de terreno signado con el Nro. 09, ubicado en el Pasaje V, de la Manzana 58,***

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0531-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2022

de la urbanización Primero de Mayo.... El predio esta signado con el número 0127255”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0283-O de 31 de enero de 2022, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0004-M de 4 de enero de 2022, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro. (ii) Informe Legal N° 25-2022-DJ de 17 de enero de 2022, suscrito por el Abg. Oscar Jumbo Jumbo, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0004-M de 4 de enero de 2022, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

“CONCLUSION

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir”.***

3. Mediante Informe Legal No. 25-2022-DJ de 17 de enero de 2022, suscrito por el Abg. Oscar Jumbo Jumbo, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“(...) El informe técnico de factibilidad de partición del predio No. 127255, manifiesta que no cumple con las áreas mínimas establecidas en la Ordenanza, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite informe legal desfavorable, por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 127255”.

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0531-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2022

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

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 127255, ubicado en la parroquia San Bartolo, 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, y el frente mínimo es de 10 m, requerimientos que no se cumplen en el presente caso, por cuanto el predio No. 127255 tiene una superficie de 126.00 m² según escritura; área gráfica 121.35, y un frente de 6.81 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, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 127255, 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0531-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2022

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 Dr. Carlos Alberto Toapanta Oña, defensor técnico del señor Franco Macario Ramírez Vilcacundo.

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-2022-0580-O

Anexos:

- SR. FRANCO RAMIREZ (1).docx
- INFORME LEGAL.- 25-2022-DJ.PDF
- INFORME TÉCNICO Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0004-M.PDF
- CARLOS TOAPANTA.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0283-O.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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0531-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-02	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-02	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-04	

