

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0300-M

Quito, D.M., 16 de febrero de 2022

PARA: Sr. Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Informe legal de partición del predio No. 50991. Exp. PM. Nro. 2022-00372

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-2022-0816-O de 11 de febrero 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. 50991, conforme lo requerido por los señores Manuel Renato Lema Acosta y Lidia Marlene Almeida Rivadeneira, con su abogado patrocinador Víctor Imbaquingo.

Antecedente

Mediante escrito ingresado en Alcaldía Metropolitana el 11 de enero de 2022, los señores Manuel Renato Lema Acosta y Lidia Marlene Almeida Rivadeneira junto a su abogado patrocinador Víctor Hugo Imbaquingo Esparza, al amparo de lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitaron:

“(…) se me confiera una certificación de la cual se desprenda que si el INMUEBLE cuya clave catastral se halla signada con el Nro. 050991260022 y cuyas condiciones y más características se hallan anteriormente descritas, PUEDE O NO SER OBJETO O NO DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL O JUDICIAL. …”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-0339-O de fecha 1 de febrero de 2022, la Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico COD: AZEEDGT-GU 2022-003-PJ de 27 de enero de 2022, suscrito por el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; (ii) Informe No. AZEE-DJ-2022-006 de 1 de febrero 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 2022-003-PJ de 27 de enero de 2022, suscrito por el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, informó lo siguiente:

“3. INFORME

Se verifica que la clave proporcionada por los copropietarios del predio no existe. En base a las

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0300-M

Quito, D.M., 16 de febrero de 2022

características especificadas en el documento No. GADDMQ-AM-AGD 2022-0252-E, se desprende que la clave catastral correspondiente al predio en cuestión es la No. 10703 21 013.(...)

4. ANÁLISIS TÉCNICO

- El predio **50991** se encuentra en **DERECHOS Y ACCIONES**. De conformidad a las Regulaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), la zonificación asignada al predio es D7 (D408-70), debe cumplir con:

Lote mínimo: 400m²
Frente mínimo 12m
De la superficie de:
Escrituras: 238.65 m²
Área Gráfica: 238.65 m²

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. **50991**, se encuentra en **DERECHOS Y ACCIONES**, y no es técnicamente divisible ya que al fraccionar no se cumple con el área del lote mínimo, razón por la que esta Dirección emite **informe Técnico Desfavorable** a la factibilidad de partición del predio consultado.”

3. Mediante Informe No. AZEE-DJ-2022-006 de 1 de febrero 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 el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0165-M, de 28 de enero de 2022, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 50991, no es procedente, en razón de que dichos predios no cumplen con el lote mínimo, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del referido predio por cuanto, este, no cumple con las áreas mínimas requeridas 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 artículo 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

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0300-M

Quito, D.M., 16 de febrero de 2022

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

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 50991, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, con zonificación D7 (D408-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m², y el frente mínimo es de 12 m, requerimientos que no se cumplen en el presente caso, por cuanto el predio No. 50991, tiene una superficie de 238.65 m² según escritura; área gráfica 238.65 m², y un frente de 15.06 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. 50991, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, 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.

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0300-M

Quito, D.M., 16 de febrero de 2022

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 los señores Manuel Renato Lema Acosta y Lidia Marlene Almeida Rivadeneira, con su abogado patrocinador Víctor Imbaquingo

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-2022-0816-O

Anexos:

- informe_legal_predio_no._50991-signed-signed.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0339-O.pdf
- informe_legal_predio_no._50991-signed.pdf
- STHV-DMGT-2022-0130-O.pdf
- GADDMQ-SGCM-2022-0338-O.pdf
- 0252-E-MANUEL LEMA ACOSTA.pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA.pdf
- informe_particion_predio_50991-signed.pdf
- CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD 50991.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0446-O.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-15	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-16	

