

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0848-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Asunto: Informe de Partición del predio No. 19362. Exp. PM. Nro. 2018-02370

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

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 / PR de 05 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0582-O de 31 de enero de 2022, el abogado 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 "COOTAD", solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 19362, de acuerdo a lo solicitado por el señor Oscar Vallejo Padilla con su abogado patrocinador, Dr. Mauro Álvarez.

Antecedentes

Mediante oficio s/n de 22 de mayo de 2018, el señor Oscar Vallejo, solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, se emita un informe de factibilidad o posibilidad de fraccionamiento del predio No. 19362.

Con oficio No. SGC-2018-2003 de 2 de julio de 2018, el señor Secretario General del Concejo Metropolitano Subrogante, solicitó la emisión del informe legal de factibilidad de fraccionamiento del predio 19362.

Mediante oficio Expediente PRO-02370-2018 de 26 de julio de 2018, dirigido al señor Oscar valle, se adjuntó copia una copia del Oficio No. AZEZ-DJ-20182949 de 21 de junio de 2018, con el que el Administrador de la Zona Eloy Alfaro remitió el Memorando No. AZEA-UGU-2018-124 suscrito por el Jefe de Gestión Urbana de la Zona Eloy Alfaro; en el que se señaló que según informe de Regulación Metropolitana No. 664290, del predio 19362 que consta catastrado a nombre del señor VALLEJO PADILLA OSCAR DE JESUS, tiene un área de terreno de 363,00 m2 y un frente de 11,70 m.- Que de acuerdo con las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el predio, el lote mínimo debe tener 200 m2 y un frente mínimo de 10,00 metros, por lo que en el presente caso NO es factible la división del predio.

Con Oficio s/n, ingresado el 24 de agosto de 2021, en la Secretaría General del Concejo, el señor Oscar de Jesús Vallejo Padilla, junto a su abogado patrocinador doctor Mauro Álvarez, solicita que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0848-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

de conformidad a lo dispone el artículo 473 del COOTAD, se continúe con el trámite a fin de que el Concejo Metropolitano expida la resolución correspondiente.

Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-3023-O de 10 de diciembre de 2021, suscrito por la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, indicó que revisado en los archivos que reposan dentro de la Unidad de Gestión Urbana de esta Administración Zonal, efectivamente se verifica, que se emitió el Informe Especial de Partición del predio 19362, ubicado en la calle "A" (S8G) entre Sigsig y Paján, barrio Forestal Baja, parroquia La Ferroviaria, mismo que fue enviado a la Secretaria del Concejo Metropolitano con trámite DM. Quito, Ticket GDOC N° 2018-077703 de fecha 12 de junio del 2018.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio No. AZE-DJ-20182949 de 21 de junio de 2018, el Administrador Zonal Eloy Alfaro a esa fecha, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. AZZE-UGU-2018-124 de 6 de junio de 2018, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, (ii) Informe Legal N° 181-DJ-2018 de 12 de junio de 2018, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con Informe Técnico constante en Memorando No. No. AZEA-UGU-2018-124 de 6 de junio de 2018, suscrito por el Arq. Dino Cruz Jiménez, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

"(...) Al respecto, debo informar que según el Informe de Regulación Metropolitana N° 664290 del predio 19362 que consta catastrado a nombre del señor VALLEJO PADILLA OSCAR DE JESÚS con cédula de identidad No. 170434328-2, tiene un área de terreno de 363,90 m2 y un frente de 11,70 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar un lote, el lote mínimo debe ser de 200 m2 y con un frente mínimo de 10,00m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio".

3. Mediante Informe Legal N° 181-DJ-2018 de 12 de junio de 2018, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Memorando No. AZEA-UGU-2018-124, suscrito por el Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible la subdivisión del predio, por cuanto no cumple con el lote mínimo, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el número 2010, Predio 19362, Clave catastral 20801 13 018, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Barrio Forestal Baja, cantón Quito".*

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0848-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

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.

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. 19362,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0848-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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. 19362 tiene una superficie de 363,90 m² según escritura; área gráfica 365,19 m², y un frente de 11.70 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. 19362, ubicado en la parroquia La Ferroviaria 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 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 Oscar de Jesús Vallejo Padilla, con su abogado patrocinador Dr. Mauro Álvarez.

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-2022-0582-O

Anexos:

- OSCAR VALLEJO.PDF
- GADDMQ-SGCM-2021-4118-O.pdf
- Informe de factibilidad de Partición Sr. Vallejo
- IRM. SR. VALLEJO
- GADDMQ-AZEA-AZ-2021-3023-O (1).pdf
- oscar_vallejo (1) - con criterio de Procuraduría.pdf
- GADDMQ-SGCM-2022-0013-M - informe de búsqueda.pdf
- procuraduria__2370 - informede búsqueda.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0848-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

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

Señora Doctora
 Ana Cristina Rodriguez Ibujes
Sustanciador
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Cristina Rodriguez Ibujes	acri	PM-SRA	2022-02-16	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-17	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-21	

