

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1123-O

Quito, D.M., 15 de marzo de 2022

Asunto: Informe Legal de Partición del predio No. 305377. PRO. EXP. 2022-00503

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-2022-01286-O de 7 de marzo 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. 305377, conforme lo requerido por el señor Luis Fernando Quinaluisa Cabezas con su abogado patrocinador, Dr. Luis Guachamín.

Antecedente

Mediante escrito S/N, ingresado el 9 de febrero de 2022 en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el señor Luis Fernando Quinaluisa Cabezas, junto a su abogado patrocinador Dr. Luis Guachamín, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se emita el informe favorable de partición del bien inmueble ubicado en el barrio Carcelén Bajo, Pasaje E3A, N90-E3-51, casa No. 90-100 y calle Perimetral, parroquia Carcelén.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZLD-2022-0087-M de 4 de marzo de 2022, la Abg. Laura Vanessa Flores Arias, Administradora Zonal La Delicia, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 305377: (i) Informe Técnico No. 016-UZGT-2022 de 14 de febrero de 2022; (ii) Informe Legal constante en Memorando No. AZLD-DJ-2022-19 de 3 de marzo de 2022.

2. Mediante Informe Técnico No. 016-UZGT-2022 de 14 de febrero de 2022, el Arq. Galo Renán Cruz Molina, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, informó:

“Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente:

El predio 305377, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, a nombre del Sr. Luis Fernando Quinaluisa Cabezas, área de escritura 170.00 m2, frente de 9.98 m con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m2 y frente mínimo de 10 m. (...)

*En ese contexto me permito informar que el predio No. 305377, **NO ES FACTIBLE** de partición por **NO** cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.”*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1123-O

Quito, D.M., 15 de marzo de 2022

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2022-19 de 3 de marzo de 2022, el abogado Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emite el siguiente criterio legal:

“(…) Con memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0100-M, de 14 de febrero de 2022, el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, remite el Informe técnico No. 016-UZGT-2022, de 14 de febrero de 2022, el mismo que manifiesta: “Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente: El predio 305377, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, a nombre del Sr. Luis Fernando Quinaluisa Cabezas, área de escritura 170.00 m2, frente de 9.98 metros con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m2 y frente mínimo de 10 m.”

*Por lo expuesto anteriormente se informa que el predio Nro.- 305377, **NO ES FACTIBLE** de partición por NO cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.*

En base a la Normativa Vigente, compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15 % del área útil de la subdivisión, como mínimo según el avalúo catastral actualizado.”

*Es decir que el predio signado con el número 305377, **NO ES FACTIBLE** de partición.*

*Por las consideraciones expuestas, esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto no es factible la partición por no cumplir con las regulaciones establecidas para esa zonificación.”*

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.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1123-O

Quito, D.M., 15 de marzo de 2022

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

Del análisis del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición del predio 305377, ubicado en la parroquia Carcelén, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, 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. 305377 tiene una superficie de 170.00 m² según escritura; área gráfica 159.13 m², y un frente de 9.98 m., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; 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. 305377, ubicado en la parroquia Carcelén, 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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Luis Fernando Quinaluisa Cabezas con su abogado patrocinador, Dr. Luis Guachamín.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1123-O

Quito, D.M., 15 de marzo de 2022

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-1286-O

Anexos:

- informe_legal_predio_305377-signed.pdf
- PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEL PREDIO 305377.docx
- irm 305377_0001.pdf
- INF. TEC.016- UZGT-2022.pdf
- LUIS QUINALUISA.PDF
- GADDMQ-AZLD-2022-0087-M.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Líderesa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Líder 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	2022-03-11	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-11	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-03-15	

