

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1389-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Asunto: Informe de Partición del predio No. 88366. Exp. PM. Nro. 2022-00660

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 AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano Subrogante, mediante Oficio No. 00020/PR de 30 de marzo de 2022, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana Subrogante, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-1707-O de 25 de marzo 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. 88366, conforme lo requerido por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedente

Mediante Oficio No. 1018-2021-KTV de 28 de diciembre de 2021, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No 17203-2020-02753, solicitó que conforme lo establece el Art 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el informe técnico de factibilidad de partición del predio No. 88366, ubicado en la parroquia la Magdalena..

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0653-O de 21 de marzo de 2022, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0058-M de 18 de febrero del 2022, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro. (ii) Informe Legal No. 055-2022-DJ de 14 de marzo de 2022, suscrito por el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1389-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

2. Con Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0058-M de 18 de febrero del 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**, por lo tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir”.*

3. Mediante Informe Legal No. 055-2022-DJ de 14 de marzo de 2022, suscrito por el Abg. Gabriel Mier Mora, Director 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-2022-0058-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no cumple con las áreas establecidas en la ordenanza Metropolitana, esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 88366, ubicado en la parroquia la Magdalena, barrio Atahualpa, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor **BUENAÑO JULIO CÉSAR**”.*

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1389-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

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. 88366, ubicado en la parroquia La Magdalena, 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 presente caso, por cuanto el predio No. 88366 tiene una superficie de 250,00 m² según escritura; área gráfica 250,65 m², y un frente de 9.96 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. 88366, ubicado en la parroquia La Magdalena en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1389-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

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 a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,
SUBROGANTE
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-1707-O

Anexos:

- SOLICITA SE PRESENTE EL INFORME DE FACTIBILIDAD ORDENADO EN LA PROVIDENCIA DE 06 DE OCTUBRE DEL 2021 Y SE REMITA EL OFICIO MENCIÓN A LA CASILLA JUDICIAL DEL COMPARECIENTE
- IRM
- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0058-M (1).pdf
- INFORME LEGAL N° 055-DJ-2022.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0653-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
**Lider de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1389-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-31	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-31	

