

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

Asunto: Partición de los predios No. 1247552 y 794114. PRO. EXP. 2021-00617

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO 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 la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0837-O de 9 de marzo de 2021, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E) a esa fecha, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 1247552 y 794114, en referencia al requerimiento realizado por el señor José Miguel Calero Ledezma.

Antecedente

Con oficio S/N de 12 de enero de 2021, ingresado en la Administración Zonal Eloy Alaro, el señor José Miguel Calero Ledesma, manifiesta:

“[...] Por medio de la presente petición, solicito me confiera un informe en el que se indique, si los dos inmuebles que consiste en:

A.- LOTE y casa número NUEVE, de la Supermanzana 14, sector Santa Anita, situado en la parroquia LA MAGDALENA de este cantón Quito. Predio No 1247552.

B.- Casa número 100, nivel +0.00, alícuota parcial 0.12, nivel +2.52, alícuota parcial 0.14, Patio nivel +0.00, alícuota parcial 0.10, alícuota total de 0.36%, que forman parte del Conjunto Habitacional Parque San Francisco, situado en la parroquia ELOY ALFARO de este Cantón. Con matrícula número ELOYA0005341, Parquedero número 53, alícuota, 0.047%, que forman parte del Conjunto Habitacional Parque San Francisco, situado en la parroquia ELOY ALFARO de este Cantón Quito, Con predio No 794114. Inmuebles que se encuentra a nombre del compareciente CALERO LEDEZMA

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

JOSE MIGUEL y de mi ex cónyuge NANCY DEL CISNE SARMIENTO FIGUEROA, son susceptible de partición o no, en los términos previstos en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. [...]

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0284-O de 10 de febrero de 2021, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición de los inmuebles signados con números de predio: 1247552 y 794114: (i) Informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0014-M de 21 de enero de 2021; e, (ii) Informe legal No. 24-2021-DJ de 27 de enero de 2021.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0014-M de 21 de enero de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó:

*“[...] a.- El predio No.1247552 está ubicado en la Parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, Pasajes OE6A y S16D, se trata un predio en Unipropiedad de 117.18 m2 (según escrituras) en el cual se encuentra construida una edificación de 231.83 m2.; de acuerdo a la zonificación D3 (D203-80) que determina lotes con una superficie mínima de 200.00 m2.; por tanto en las condiciones actuales **no es factible su partición.***

*b.- Respecto al Predio No.794114, está ubicado en la Parroquia Solanda, barrio Álvaro Pérez, calles Manglar Alto y Quimiag, se trata un predio que forma parte de otro declarado en propiedad horizontal con alícuota de 0.36%, y le corresponde con un área total de construcción de 88.90 m2.; de acuerdo al IRM le asigna la zonificación A13 (A804i-60) que determina lotes con una superficie mínima de 800.00 m2.; por tanto **no es factible su partición.**”*

3. Mediante Informe No. 24-2021-DJ de 27 de enero de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el siguiente criterio legal:

“[...] Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento de los predios 1247552 y 794114.”

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*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

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, artículo 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 Nro. 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”.

Es así que, el pronunciamiento respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señala:

“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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código”.

Finalmente, la misma autoridad que emitió el mencionado pronunciamiento, ratifica 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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 1247552, ubicado en la Parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, con zonificación D3 (D203-80); y, No. 794114, ubicado en la Parroquia Solanda, barrio Álvaro Pérez. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que:

- (i) Respecto al predio No. 1247552, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200.00 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 1247552, según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 117.18m², en el cual se encuentra construida una edificación de 231.83m².
- (ii) Respecto al predio No. 794114, el inmueble forma parte otro un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, el cual se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable** para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios No. 1247552, 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 necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; y No. 794114, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, ejercicio de sus facultades legales proceda con lo pertinente.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor José Miguel Calero Ledezma.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Maria Cristina Kronfle Gomez
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Anexos:

- 617.pdf
- 617-1.pdf
- 617-2.docx
- 617-3.pdf
- 617-4.pdf
- 617-5.pdf
- 617-6.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejel Metropolitano

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinuesa
Servidor Municipal 13

Señor Abogado
Freddy Patricio Balseca Gallo
Funcionario Directivo 7

Señorita Abogada
Maria Isabel Cepeda Zambrano
Servidor Municipal 13

Señorita Abogada
Denis Alejandra Vera Enriquez
Servidor Municipal 9

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

Señor Doctor
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Servidor Municipal 11

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Maria Isabel Cepeda Zambrano	micz	PM-EJE	2021-07-30	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-08-30	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-01	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-09-01	

