

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1117-O

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

Asunto: Informe de Partición requerido por los señores Carlota Eugenia Guillermina, Marcelo Leonidas, Diego Julián y Roque Rafael Rodríguez Rojas. PRO. EXP. 2022-00428

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 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, manifiesto:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0983-O de 18 de febrero 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 al artículo 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 varios inmuebles, de acuerdo a lo solicitado por los señores Carlota Eugenia Guillermina, Marcelo Leonidas, Diego Julián y Roque Rafael Rodríguez Rojas, con su abogado patrocinador, Santiago Aguinaga

Antecedentes

Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0295-O de 19 de noviembre de 2020, dirigido a la Secretaría General del Concejo, en atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0847-O, de 20 de febrero de 2020, solicitó se remitan los informes relacionados con los inmuebles ubicados en cada circunscripción zonal, ya que en el expediente solo se incorpora el oficio No GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0384-O de 4 de febrero de 2020, suscrito por la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, con el que remite el informe técnico y legal - factibilidad de fraccionamiento de predio ubicado en su circunscripción territorial.

Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2022-0587-O de 8 de febrero de 2022, la abogada Diana Carolina Pantoja Freire, Subprocuradora de Patrocinio de la Procuraduría Metropolitana, dirigido a la Secretaría General del Concejo, solicita se sirva:

"1. Informar el estado actual de la solicitud de factibilidad de partición de los predios Nros. 0119067, 0075595, 392915, 1332223 y 5026277.

2. Se remitan los informes solicitados por esta Procuraduría, en atención al oficio Nro. GADDMQ PM-SAUOS-2020-0295-O, para que, a través de la Subprocuraduría de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo se continúe con el trámite correspondiente..."

La Secretaría General del Concejo Metropolitano mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-0756-O de 8 de febrero de 2022, dirigido a la Administradora Zonal Eugenio Espejo, insiste se atienda de manera urgente la solicitud formulada mediante oficios Nos. GADDMQ-SGCM-2019-2347-O de 02 de diciembre de 2019 y GADDMQ-SGCM-2021-0010-O de 04 de enero de 2021; con el fin de continuar el trámite correspondiente en la Comisión de Uso de Suelo.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal "Eloy Alfaro" del predio N° 5026277

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1117-O

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

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0384-O de 04 de febrero de 2020, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administrador Zonal Eloy Alfaro a esa fecha, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes técnico y legal de partición del predio No. 5026277, constante en: (i) Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0296-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana; y, (ii) Informe Legal No. 24-DJ-2020, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Eloy Alfaro.

2. Con Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0296-M, de 16 de diciembre del 2019, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, remite el Informe Técnico de factibilidad de fraccionamiento del predio 5026277, el mismo que informó en la parte pertinente lo siguiente:

[...] CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, No es factible de subdividir por cuanto no cumple con FRENTE MÍNIMOS.”.

3. Mediante Informe Legal No. 24-DJ-2020, de 21 de enero del 2020, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0296-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 5026277, Clave Catastral 41230 01 001, ubicado en la parroquia de Lloa, barrio Organización ARA, cantón Quito”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo” de los predios Nos. 75595, 392915, 1332223, 1343140

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0494-O de 14 de febrero de 2022, la Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes técnico y legal de partición de los predios Nos. 75595, 392915, 1332223, 1343140, constantes en (i) Informe Técnico contenido en el Memorando No.

GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0006-M, suscrito por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio; y, (ii) Informe Legal No. AZEE-DJ-2022-008, de 14 de febrero del 2022, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo, Director de Asesoría Jurídica - AZEE.

2. Con Informe Técnico contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0006-M de 05 de enero de 2021, suscrito por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio, remite el Informe Técnico de factibilidad de fraccionamiento de los predios Nos. 75595, 392915, 1332223, 1343140, el mismo que informó en la parte pertinente lo siguiente:

“[...]I. El Predio N° 75595, con clave catastral 10906 01 010, ubicado en la Parroquia IÑAQUITO, se encuentra registrado a nombre de LUNA GEORGINA EULALIA, bajo el Régimen de Unipropiedad, en derechos y acciones, con un área de terreno global según escritura de 750.00 m², área gráfica de 738.49 m² y un frente de 25.15 m.

[...]Conforme la zonificación asignada al predio es: A25 (A812-50), el lote mínimo es de 800 m² y el frente mínimo de 20 m.

CRITERIO TÉCNICO

Se informa que el predio N° 75595, NO es Susceptible de Subdivisión. La superficie del lote es de 750.00 m² y

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1117-O

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

un frente de 25.15 m. Con la zonificación, corresponde a 800 m² el lote mínimo y 20 m de frente.

Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N. ° 75595 a nombre de LUNA GEORGINA EULALIA.

2. El Predio N. ° 392915, con clave catastral 11216 04 001, ubicado en la Parroquia NAYÓN, se encuentra registrado a nombre de LUNA GEORGINA EULALIA, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 1934.26 m², área gráfica de 1999.53 m² y un frente de 105.36 m.

[...] Conforme la zonificación asignada al predio es: D4 (D303-80), el lote mínimo es de 300 m² y el frente mínimo de 10 m.

CRITERIO TÉCNICO

Se informa que el predio N° 392915, es **Susceptible de Subdivisión**. La superficie del lote es de 1934.26 m² y un frente de 105.36 m. Con la zonificación, corresponde a 300 m² el lote mínimo y 10 m de frente.

Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Favorable** para la factibilidad de partición del predio N. ° 392915 a nombre de LUNA GEORGINA EULALIA.

3. El Predio N. ° 1332223, con clave catastral 11317 06 006, ubicado en la Parroquia NAYÓN, se encuentra registrado a nombre de RODRIGUEZ SANDOVAL ALFONSO ISIDORO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 805.00 m², área gráfica de 761.84 m² y un frente de 55.26 m.

[...] Conforme la zonificación asignada al predio es: D4 (D303-80), el lote mínimo es de 300 m² y el frente mínimo de 10 m.

CRITERIO TÉCNICO

Se informa que el predio N° 1332223, es **Susceptible de Subdivisión**. La superficie del lote es de 805.00 m² y un frente de 55.26 m. Con la zonificación, corresponde a 300 m² el lote mínimo y 10 m de frente.

Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Favorable** para la factibilidad de partición del predio N. ° 1332223 a nombre de RODRIGUEZ SANDOVAL ALFONSO ISIDORO.

4. El Predio N. ° 1343140, con clave catastral 11317 01 007, ubicado en la Parroquia NAYÓN, se encuentra registrado a nombre de RODRIGUEZ SANDOVAL ALFONSO ISIDORO HRDS, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 3503.40 m², área gráfica de 3399.98 m² y un frente de 78.04 m.

[...] Conforme la zonificación asignada al predio es: A3 (A2502-10), el lote mínimo es de 2500 m² y el frente mínimo de 30 m".

CRITERIO TÉCNICO

Se informa que el predio N° 1343140, **NO es Susceptible de Subdivisión**. La superficie del lote es de 3503.40 m² y un frente de 78.04 m. Con la zonificación, corresponde a 2500 m² el lote mínimo y 30 m de frente.

Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N. ° 1343140 a nombre de RODRIGUEZ SANDOVAL ALFONSO ISIDORO HRDS..."

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1117-O

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

3. El Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2022-008, de 14 de febrero del 2022, en su criterio jurídico manifestó:

“(…) 1. Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, 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-2022-0255-M, de 11 de febrero de 2022, y; Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0006-M, de 05 de enero de 2021, suscrito por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio, a esa fecha, determina que:

A) La solicitud de fraccionamiento del Predio No. 75595, no es procedente, en razón de que dicho predio no cumple con las áreas mínimas establecidas por la zonificación vigente, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del referido predio por cuanto, este, no puede ser objeto de partición, respecto del lote y frente mínimo.

B) La solicitud de fraccionamiento del Predio No. 392915, es procedente, en razón de que dicho predio cumple con las áreas mínimas establecidas por la zonificación vigente, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal favorable para la partición del referido predio por cuanto, este, puede ser objeto de partición, respecto del lote y frente mínimo.

C) La solicitud de fraccionamiento del Predio No. 1332223, es procedente, en razón de que dicho predio cumple con las áreas mínimas establecidas por la zonificación vigente, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal favorable para la partición del referido predio por cuanto, este, puede ser objeto de partición, respecto del lote y frente mínimo.

D) La solicitud de fraccionamiento del Predio No. 1343140, no es procedente, en razón de que dicho predio no cumple con las áreas mínimas establecidas por la zonificación vigente, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del referido predio por cuanto, este, no puede ser objeto de partición, respecto del lote y frente mínimo”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos del predio N° 119067

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2021-1822-O de 29 de junio de 2021, el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de los Chillos (E), remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes técnico y legal de partición del predio No. 119067, constante en: (i) Informe Técnico UGU-DGT-AZVCH-2021-28, suscrito por la Arq. Verónica Cueva Beltrán, Jefe de Gestión Urbana e Ing. César Galarza, Director de Gestión del Territorio (S); y, (ii) Informe Legal Partición Judicial predio No. 119067 SITRA N° GADDMQ-SGCM-2019-2347-O, suscrito por la Ab. Carlota Córdova, Directora Jurídica de la Administración Valle de los Chillos.

2. Con Informe Técnico UGU-DGT-AZVCH-2021-28 de 31 de marzo de 2021, suscrito por la Arq. Verónica Cueva Beltrán, Jefe de Gestión Urbana e Ing. César Galarza, Director de Gestión del Territorio (S), remite el Informe Técnico de factibilidad de fraccionamiento del predio 119067, el mismo que informó en la parte pertinente lo siguiente:

“[...] De acuerdo a la zonificación previamente detallada, el lote mínimo para habilitar el suelo es de 600 m²; por lo tanto, el lote de terreno con predio N° 119067 es divisible, en tanto se cumpla con la normativa vigente para el efecto”.

3. Mediante Informe Legal Partición Judicial predio No. 119067 SITRA N° GADDMQ-SGCM-2019-2347-O de 16 de noviembre de 2020, suscrito por el Ab. Carlota Córdova, Directora Jurídica de la Administración Valle de los Chillos, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1117-O

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

"[...] 5- FUNDAMENTO LEGAL: De acuerdo a los establecido en el art. 1.1.31 del libro 1.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, el Art. 473 y 537 del Código de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización COOTAD, corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, emitir informe favorable de partición que se ventila en la judicatura correspondiente".

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 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

Los señores Carlota Eugenia Guillermina, Marcelo Leonidas, Diego Julián y Roque Rafael Rodríguez Rojas,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1117-O

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

con su abogado patrocinador, Santiago Aguinaga, mediante escrito presentado el 8 de noviembre de 2019, solicitan se emita el informe de factibilidad de partición contemplado en el artículo 473 del COOTAD, de varios inmuebles.

Del análisis de los informes técnicos y legales correspondientes a las Administraciones Zonales Eloy Alfaro, Eugenio Espejo y Valle de los Chillos, se establece que los predios Nos. 5026277, 75595 y 1343140, no son factibles de partición, por NO cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimos. Sin embargo, respecto a los predios Nos. 392915, 1332223, ubicados en la Administración Zonal Eugenio Espejo y predio No. 119067, ubicado en la Administración Zonal Valle de Los Chillos, se determina que **SON FACTIBLES** de partición, por cuanto, cumplirían con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.

El art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dice (énfasis añadido):

“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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...”.

En cumplimiento de la normativa anteriormente mencionada, quien emite el informe favorable es el Concejo Metropolitano de Quito, el mismo que es procedente, únicamente en los procesos judiciales que impliquen fraccionamiento de un inmueble; para el efecto, se debe contar con el proyecto de partición del inmueble o inmuebles involucrados en el litigio y su respectivo plano, documentos con los cuales la Municipalidad a través de la entidad competente, podrá determinar el cumplimiento de las normas técnicas para su partición (lote mínimo, frente mínimo y contribución de área verde).

En consecuencia, previo a emitir el criterio jurídico unificado de todos los predios ubicados en las Administraciones Eloy Alfaro, Eugenio Espejo y Valle de Los Chillos, Procuraduría Metropolitana considera necesario se requiera a los administrados presenten los proyectos de partición de los predios Nos. 392915, 1332223 y 119067, con sus respectivos planos, documentos con los cuales las Administraciones Zonales Eugenio Espejo y Valle de los Chillos, emitan los informes técnicos y legales, determinando que las propuestas de fraccionamiento presentadas por los administrados, cumplen con las normas técnicas para su partición (lote mínimo, frente mínimo y contribución de área verde).

Para el efecto, remito el presente trámite a fin de que se lo envíe conforme lo requerido.

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-2022-0983-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1117-O

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

Anexos:

- 2021-02533(2).pdf
- gaddmq-azee-dgt-2021-0006-m.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0070-M.pdf
- gaddmq-sgcm-2022-0756-o.pdf
- gaddmq-sgcm-2021-0010-o.pdf
- gaddmq-pm-2022-0587-o.pdf
- informe_legal_predio_no._75595 y otros-signed.pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0255-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0494-O.pdf
- 2-carlota_rodriguez (2).pdf
- 5026277.pdf
- gaddmq-azea-az-2020-0384-o_(1).pdf
- informe_de_subdivisiÓn_rodriguez_cruz_alfonso_rafael_y_otros.pdf
- gaddmq-azvch-2021-1822-o (1).pdf
- GADDMQ-AZVCH-2021-1822-O.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2021-2114-O.pdf
- infome_tecnico_uгу-_2020___02347-o.pdf
- informe_legal_predio_119067.pdf
- informe_técnico_no._28_particion-signed-signed.pdf
- sitra_2019-2347-o.docx

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 Yopez Vinueza
Líder de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Doctora
 Ana Cristina Rodriguez Ibijes
Sustanciador
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Cristina Rodriguez Ibijes	acri	PM-SUE	2022-03-07	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-07	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-03-15	

