

Fecha: **13 FEB 2019** Hora **14:30**

Nº. HOJAS **-16h-**

Recibido por: 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00071

GDOC. 2018-188102 ✓

DM QUITO,

13 FEB. 2019

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-0143 de 10 de enero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, conforme lo solicitado por el Abg. Francisco Larrea.

Mediante escrito presentado por el Abg. Francisco Larrea, ante el señor Administrador Zonal Eugenio Espejo, dice y solicita: *“Con fecha 26 de marzo de 2018, mediante sentencia emitido por la Dra. Gyna Solis Viscarra, en su calidad de Jueza de la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del proceso de inventarios signado con el No. 17204-2016-06365. Se aprobó el inventario y tasación de bienes de la causante Blanca Elisa Caamaño Bustos.*

Con estos antecedentes y con el objeto de realizar la correspondiente Partición de los bienes hereditarios, acudo ante su autoridad y solicito se sirva disponer a quien corresponda, se emita un CERTIFICADO del que se desprenda si los bienes inmuebles antes detallados pueden ser subdivididos y cuantos metros cuadrados es el mínimo para subdividirlos”.

II. INFORMES TÉCNICO Y LEGAL:

2.1. El señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, mediante Oficio 0005 de 04 de enero de 2019, respecto a la petición efectuada por el Abg. Francisco 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Larrea, a fin de que se emita el informe de factibilidad de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, adjunta los informes técnico y legal contenidos en el Memorando No. 628-DGT-GU-2018 de 17 de diciembre del 2018 y Memorando No. DJ-AZEE-2018-500 de fecha 21 de diciembre de 2018 que a continuación cito:

- 2.2. El Ing. Galo Erazo V., Director de Gestión del Territorio, con Memorando No. 628-DGT-GU-2018 de 17 de diciembre del 2018, emite el informe técnico:

“La Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición de los predios No. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756, en razón de que son parte integral de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentran debidamente individualizados, y no son susceptibles de “partición”.

Respecto al predio No. 146705, ubicado en la Av. Diego de Almagro N31-26, informo de igual manera se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal, Zona: A24 (A612-50), Lote mínimo: 600m2, Frente mínimo: 15m.

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio No. 146705, en razón de que es parte integral de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de “partición”.

- 2.3. La Abg. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando No. DJ-AZEE-2018-500 de fecha 21 de diciembre de 2018, emite el informe legal:

“Esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio –AZEE, a través del Memorando No. 638-DGT-GU-2018, de 17 de diciembre del 2018, determina que los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705 no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentran debidamente individualizados; y, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención (...).”

III. BASE LEGAL:

- I. El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“En 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*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula [...]", lo subrayado me pertenece.

2. La Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo ...(70), No. 5, manifiesta:

“Se considera además 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”.

3. Mediante Oficio No. 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 desean 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.”

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, ubicados en la Av. República del Salvador N34-399, parroquia Iñaquito, sector Benalcázar. De conformidad con la normativa legal citada y de los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, los predios antes referidos no son susceptible de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no son susceptibles de subdivisión.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, por cuanto no son susceptibles de partición, al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, en consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente a

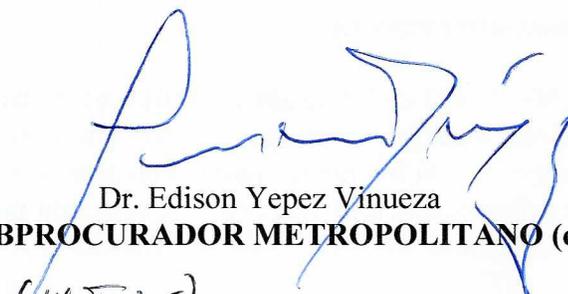


PROCURADURÍA
METROPOLITANA

lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmueble en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Abg. Francisco Larrea.

Atentamente,


Dr. Edison Yopez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo

(14 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	07-02-19	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo