

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0023-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2020

Asunto: Informe legal - factibilidad de fraccionamiento de predio. Ref. Exp. 367

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Petición

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0128-O, de 10 de enero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, un informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios números 0799618, 0799621, 0799630, 0799633, 0799639 y 0799642 de acuerdo a la solicitud formulada por el señor Byron David Aguilar Santacruz, mediante oficio de 29 de noviembre de 2019, de conformidad con lo previsto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

2. Antecedente

1. El Sr. Byron David Aguilar Santacruz solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo emita informe de factibilidad respecto de los predios Nos. 0799618, 0799621, 0799630, 0799633, 0799639 y 0799642.

15/01/2020
28-01-2020

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0023-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2020

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0947-O, de 26 de diciembre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo remitió los memorandos No. GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0343-M de 9 de diciembre del 2019, de la Dirección de Gestión del Territorio- AZEE, y, de la Dirección Jurídica – AZEE, en memorando DJ-AZEE-2019-0376 de 16 de diciembre del 2019

1. Con Memorando N° GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0343-M de 9 de diciembre del 2019, el Director de Gestión del Territorio – AZEE, manifiesta:

“Con estos antecedentes la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe técnico Desfavorable para la factibilidad de partición de los predios números 0799618, 0799621, 0799630, 0799633, 0799639 y 0799642 de propiedad del señor AGUILAR SANTACRUZ BYRON DAVID, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentran debidamente individualizados, por tanto NO es susceptible de partición”. (Énfasis añadido)

1. Mediante Oficio No. DJ-AZEE-2019-0376, de 16 de diciembre de 2019, dirigido a la Administradora Zona Eugenio Espejo, el Director Jurídico de dicha Zona, Abg. Pablo Játiva Moya, emite Informe Legal respecto a la factibilidad de partición de los predios en referencia, que en lo principal manifiesta:

“(…) **BASE LEGAL:** El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, en su artículo 473, dice: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- 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 el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.

“(…) La Ordenanza Metropolitana No. 0255, sancionada el 10 de junio de 2008, en su artículo 40, establece: “(…) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0023-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2020

establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo (...)"

“(...) **CRITERIO JURIDICO:** Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0343-M de 9 de diciembre del 2019, de la dirección de Gestión de Territorio – AZEE, esta dirección Jurídica determina que estos predios, no son susceptibles de fraccionamiento, toda vez que forman parte de una propiedad horizontal. Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal No Favorable para la partición de los predios números 0799618, 0799621, 0799630, 0799633, 0799639 y 0799642.(...)”

1. Fundamentos jurídicos

1. El art. 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.

1. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, numeral 1), 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.

1. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5), 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0023-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2020

1. 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 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.”

1. 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.”

1. 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0023-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2020

1. **Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 0799618, 0799621, 0799630, 0799633, 0799639 y 0799642, ubicados en la parroquia San Isidro del Inca. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo se establece que los predios forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

1. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 0799618, 0799621, 0799630, 0799633, 0799639 y 0799642, ubicados en la parroquia San Isidro del Inca, por cuanto constituyen alícuotas 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.

1. 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.

1. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Byron David Aguilar Santacruz.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0023-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2020

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0128-O

Anexos:

- FRACCIONAMIENTO PREDIO 0799618_2019_12_27_13_37_25_070.pdf
- GADDMQ-AZEE-2019-0947-O.pdf