

Expediente con injome
LISTA PARA COMISION

aprove
385

Mariscal

QUITO ALCALDIA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

GADDMQ-SGCM-20-...

RECEPCION

Fecha: 28 ENE 2020 Hora 14:40

Nº. Hojas: 3 hojas

Recibido por: Roberto

PROCURADURIA METROPOLITANA

-9-
Atayalad

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0026-O

Quito, D.M., 28 de enero de 2020

Asunto: Exp. N° 2020-00176 - Ref. Partición del predio N° 127710

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 N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Peticion

- 1. Mediante escrito de 13 de diciembre de 2019, la señora Mónica Patricia Arias Villagómez, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición del lote de terreno número 127710, ubicado en la urbanización Pinar Bajo, calles Manuel Romo N48-235 y Manuel Chaleco de este Distrito.

1. Antecedentes

- 1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-0182-O de 15 de enero de 2020, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 127710, respecto del requerimiento realizado por la señora Mónica Patricia Arias Villagómez, mediante escrito de 13 de diciembre de 2019.

15/50
31-01-2020
30/01/2020
12215

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0026-O

Quito, D.M., 28 de enero de 2020

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

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZEE-2020-0058-O de 09 de enero de 2020, la Abg. Ana Cristina Romero, Administradora Zonal Eugenio Espejo, adjunta los Memorandos: (i) GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0424-M, de 20 de diciembre de 2019, que contiene el Informe Técnico, suscrito por el Arq. Wladimir Alejandro Rosero, Director de Gestión de Territorio; y, (ii) DJ-AZEE-2020-003, de 08 de enero de 2020, suscrito por el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informes técnico y legal respectivamente.
2. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0424-M de fecha 20 de diciembre del 2019, que contiene el Informe Técnico, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó lo siguiente:

“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor BANDERAS DUEÑAS RAÚL EDUARDO, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”

1. Con Informe Legal constante en el Memorando N° DJ-AZEE-2020-003 de 08 de enero del 2020, el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, indicó lo siguiente:

“[...] Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0424-M de 20 de diciembre del 2019, de la Dirección de Gestión del Territorio- AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de fraccionamiento, toda vez que forma parte de una propiedad horizontal. Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 127710.”

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0026-O

Quito, D.M., 28 de enero de 2020

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.

3. La Ordenanza Metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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.
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”.

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-2020-0026-O

Quito, D.M., 28 de enero de 2020

1. Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 127710 ubicado en la parroquia La Concepción. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo y el Certificado del Registro de la Propiedad, se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.
2. 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 del predio N° 127710, ubicado en la parroquia La Concepción, 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.
3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Mónica Patricia Arias Villagómez.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0182-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0026-O

Quito, D.M., 28 de enero de 2020

Anexos:

- Mónica Arias Villagomez
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA 127710.pdf
- Mónica Arias_compressed-51-93.pdf
- Mónica Arias_compressed-1-50-1-25.pdf
- Mónica Arias_compressed-1-50-26-50.pdf