

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0268-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2020

Asunto: EXP.2020-00043 PARTICIÓN DE LOS PREDIOS 431095 Y 431618

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

De mi consideración:

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

Mediante Oficio No. GADDMQ- SGCM-2020-0052-O de 07 de enero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a ésta Procuraduría Metropolitana con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita el informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la señora Jennifer Paola Bayas Corrales, mediante oficio sin número y sin fecha, presentado el 29 de octubre de 2019 en esta Secretaria General.

2. Antecedente

Mediante oficio S/N de 29 de octubre de 2019, la señora Jennifer Paola Bayas Corrales, con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en auto de fecha 27 de septiembre de 2019, a las 10h34, dictada por el Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de juicio de partición No. 17203-2018-00452, que se sigue en contra del señor Bryan Jorge Cruz Corrales, solicitó a los señores Presidente y miembros del Concejo Metropolitano, se emita el informe dispuesto en el artículo 473 del COOTAD.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0268-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2020

1. La Administradora de la Zona Eugenio Espejo, Abg. Ana Cristina Romero Ortega, mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0814-O de 09 de diciembre de 2019, remitió: (i) el informe legal; y, (ii) el informe técnico.
2. Con Memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0298-M de 26 de noviembre de 2019, suscrito por el Director de Gestión del Territorio, se remitió a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio No. 431095 de propiedad del señor BAYAS GUERRERO JORGE FERNANDO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto NO es Susceptible de Partición.
3. Mediante Informe Legal No. DJ-AZEE-2019-0371 de 03 de diciembre de 2019, el Abg. Pablo Jativa Moya, Director Jurídico Zona Eugenio Espejo, emite informe Legal NO FAVORABLE para la partición de los predios números 431095 y 431618, por cuanto no son susceptibles de división ya que son parte de una declaratoria de propiedad horizontal.

4. **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.
2. 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.
3. 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.
4. 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0268-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2020

“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.

5. Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 431095 y 431618, ubicados en las calles Isla Marchena número N43-51 y Manuel Gómez Polanco, conjunto residencial La Maestranza, departamento número 52.B, segunda planta alta del Bloque 5, Zona B, y estacionamiento 51-B. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, y de los informes de regulación metropolitana, los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota.

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 No. 431095 y 431618 ubicados en las calles Isla Marchena número N43-51 y Manuel Gómez Polanco, conjunto residencial La Maestranza, departamento número 52.B, segunda planta alta del Bloque 5, Zona B, y estacionamiento 51-B, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0268-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2020

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.

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 causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señorita Jennifer Paola Bayas Corrales.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2020-0052-O.pdf
- 6-jennifer_bayas_corrales.pdf
- digitalización_2019_11_25_15_44_01_516.pdf
- 0814-o.pdf