

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0092-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

Asunto: Exp. No. 2019-02592 Ref. Partición de los predios Nos. 693027 y 693198.

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 N° 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-2019-1937-O de 6 de noviembre de 2019, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito encargada, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad del fraccionamiento de los predios Nos. 693027 y 693198.

1. **Antecedente**

1. Mediante Oficio No.17203-2018-02663-OFICIO-23269-2019 de 2 de agosto de 2019, la abogada Alejandra Lahuatte, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, solicita a la Administradora de la Zona “Manuela Sáenz”, que presente el informe de factibilidad de los bienes inmuebles materia de la partición requerida, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3. **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZMS-2019-2298-O de 18 de septiembre de 2019, la señora abogada Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, adjunta los Memorandos: (i) GADDMQ-AZMS-DGC-2019-051-M, suscrito por el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zona Centro “Manuela Sáenz”,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0092-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

(ii) AZMS-DAJ-2019-20, suscrito por el Ab. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Zona Manuela Sáenz, informes técnico y legal respectivamente; y, manifiesta que los predios no serían sujetos de fraccionamiento.

1. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZMS-DGC-2019-051-M de fecha 22 de agosto de 2019, el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zona Centro “Manuela Sáenz”, adjunta el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DAF-GD-2019-0006, en el cual se informa lo siguiente:

“Se determina que los predios No. 369589 y 1211497 a nombre del señor LOPEZ CHICAIZA LUIS RUBEN, corresponden a la jurisdicción de la Zona Sur, Administración Eloy Alfaro, por lo que en base a nuestras competencias daremos información de los predios correspondientes a nuestra jurisdicción y éstos son: Predios No. 693027 y 693198, a nombre de la señora JACOME MUÑOZ PAOLA CRISTINA, se tratan de alícuotas del Conjunto Bellavista declarado en propiedad horizontal.

DATOS DEL PREDIO

Número de Predio 693027

Esta alícuota corresponde al Departamento, incluye patrio y jardín, no susceptible de fraccionamiento.

DATOS DEL PREDIO

Número de Predio 693198

Esta alícuota corresponde al estacionamiento. No susceptible de fraccionamiento.”

1. Mediante Memorando GADDMQ-AZMS-DAL-2019-387-M de 22 de agosto de 2019, el Ab. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Zona Manuela Sáenz, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento de los predios No. 693027 y 693198 [...]”.

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZMS-2020-0349-O de 17 de febrero de 2020, la señora abogada Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, señala:

“(…) Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y de acuerdo al alcance al informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, esta Administración Municipal Zona Centro ratifica el informe contenido en el oficio N° GADDMQ-AZMS-2019-02298-O de 18 de septiembre de 2019, en el sentido de que los predios N° 693027 y 693198 que corresponden a la jurisdicción de la Administración Zonal Centro **no son sujetos de fraccionamiento**”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0092-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

1. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZMS-DGC-2020-096-M de 14 de febrero de 2020, el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zona Centro “Manuela Sáenz”, adjunto al Oficio N° ADDMQ-AZMS-2020-0349-O de 17 de febrero de 2020, suscrito por la señora abogada Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, informó lo siguiente:

“Mediante Informe Técnico Ref. Trámite GADDMQ-AZMS-DAF-GD-2019-006 de 22 de agosto de 2019, el arquitecto Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zona Centro “Manuela Sáenz”, manifiesta que los predios 693027 y 693198 a nombre de la señora Paola Cristina Jácome Muñoz se tratan de alcuotas del Conjunto Bellavista declarado en propiedad horizontal, en relación al predio No. 693027 corresponde al departamento, incluye patio y jardín, respecto del predio No. 693198, corresponde al estacionamiento.

Por lo expuesto, y por cuanto no consta el informe técnico y legal del lote de terreno No. 271 del fraccionamiento del inmueble denominado El Rosario, de la parroquia San Sebastián del cantón Quito, al cual se refiere la señora Paola Cristina Jácome Muñoz en su demandada, solicito se sirva remitir a esta Procuraduría el informe técnico y legal del predio antes referido, a fin de dar atención al requerimiento solicitado por la Secretaría General del Concejo”.

Y a fin de cumplir con lo solicitado, se elimina del informe técnico la mención que se realiza al predio perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro para evitar confusiones, y se mantiene la resolución de que ambos predios ubicados dentro de la circunscripción de la Administración Zonal Manuela Sáenz no son sujetos de fraccionamiento.”

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 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0092-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

1. 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.

1. **Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 693027 y 693198, ubicados en la parroquia San Sebastián. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alcuotas.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0092-O

Quito, D.M., 12 de marzo de 2020

1. En virtud de los informes técnicos y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz; 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. 693027 y 693198, ubicados en la parroquia San Sebastián, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1937-O

Anexos:

- ios No. 693027 y 693198, Ref. Juicio Especial No. 17203-2018-02663 PAOLA CRISTINA JACOME MUÑOZ.PDF