

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0763-O

Quito, D.M., 10 de marzo de 2021

Asunto: Partición de los predios No. 24185 y 678863. Exp. Procuraduría No. 2021-00516

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaría 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° 000004, de 5 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0570-O, de 18 de febrero de 2021, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición de dos predios, conforme lo requerido por la señora Sara Mercedes Pesantez.

Antecedente

Con Oficio s/n recibido el 17 de septiembre de 2020, dirigido al señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la señora Sara Mercedes Pesantez, con su abogado patrocinador Dr. Mauro Álvarez M., pone en conocimiento de la comisión que mediante providencia judicial dentro del juicio de partición No. 17203-2020-02150, presentado en la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, la señora Jueza de dicha Unidad Judicial ha solicitado el informe de factibilidad de partición los predios 24185 y 678863 materia del litigio, en relación al Art. 473 del COOTAD,

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo del predio No. 24185

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2021-0035-O, de 11 de enero de 2021, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-969-M, de 2 de octubre de 2020, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio AZEE; y (ii) Informe legal mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0894-M, de 24 de diciembre de 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Zeas, Director de Asesoría Jurídica.
2. Con Informe Técnico mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-969-M, de 2 de octubre de 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio AZEE, informó lo siguiente:

“(...) 1. Predio No. 24185, con clave catastral 12108 11 003 002 001 001, se encuentra registrado a nombre de MENDEZ PESANTEZ VICTOR HUGO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 600,00m² y un área gráfica de 605.10m², ubicado en la parroquia KENNEDY.

CRITERIO TÉCNICO

Con estos antecedentes, La Unidad de Gestión Urbana de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio No. 24185 a nombre de MENDEZ

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0763-O

Quito, D.M., 10 de marzo de 2021

PESANTEZ VICTOR HUGO, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión (...)”.

3. Mediante Memorando memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0894-M de 24 de diciembre de 2020, se remite el informe legal suscrito por el Dr. Alfredo Zeas, Director de Asesoría Jurídica, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“(…) CRITERIO JURIDICO:

Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0969-M de 2 de octubre de 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio-AZEE, esta Dirección de Asesoría Jurídica determina que éste predio, No es susceptible de partición, toda vez que se encuentra declarado en propiedad horizontal”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia del predio No. 678863

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZLD-2020-2912-O, de 08 de octubre de 2020, la Mgs. María Eugenia Pinos Silva, Administradora Zonal La Delicia, remitió: (i) Informe Técnico mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DAJ-2020-0445-M de 29 de septiembre de 2020, suscrito por el Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio AZEE; e (ii) Informe legal mediante memorando No. AZLD-DJ-2020-012-M, de 6 de octubre de 2020, suscrito por el Dr. Byron Flores López, Director de Asesoría Jurídica.
2. Con Informe Técnico mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DAJ-2020-0445-M, de 29 de septiembre de 2020, el Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio AZEE, informó lo siguiente:

*“(…), una vez revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 678863, forma parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.80%, área de construcción cubierta de 69.00m², área de construcción abierta de 36.87m², Zonificación A8 (A603-35), por lo cual, los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto, me permito informar que le predio No. 678863 **NO ES FACTIBLE** de partición, por no cumplir con la zonificación, respecto al lote mínimo”.*

3. Mediante Memorando memorando No. AZLD-DJ-2020-012-M, de 6 de octubre de 2020, el Dr. Byron Flores López, Director de Asesoría Jurídica, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“(…) El informe técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-2020-0445-M de 29 de septiembre de 2020, suscrito por el Ing. Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio indica que el “(…) 678863, forma parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.80%, área de construcción cubierta de 69.00 m², área de construcción abierta de 36.87m², Zonificación A8 (A603-35), por lo cual, los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto, me permito informar que le predio No. 678863 **NO ES FACTIBLE** de partición, por no cumplir con la zonificación, respecto al lote mínimo (...)*

*Es decir que el predio signado con el número 678863 que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, **no es divisible**.*

*Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto no es factible su fraccionamiento al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo”.*

Fundamentos jurídicos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0763-O

Quito, D.M., 10 de marzo de 2021

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 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”.

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.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 24185 ubicado en la parroquia Kennedy y el predio No. 678863 ubicado en la parroquia Pomasquí. De acuerdo con los informes de las Administraciones Zonales Eugenio Espejo y La Delicia respectivamente, se establece que los predios antes referidos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con sus respectivas alcúotas.

En virtud de los informes técnicos y legales de las Administraciones Zonales Eugenio Espejo y La Delicia; 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. 24185 y 678863, por cuanto constituyen bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0763-O

Quito, D.M., 10 de marzo de 2021

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 art. 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 señora Sara Mercedes Pesantez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0570-O

Anexos:

- GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0894-M (1).pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0969-M.pdf
- 7-Sara Pesantez.pdf
- GADDMQ-AZEE-2021-0035-O Eugenio Espejo oficio.pdf
- GADDMQ-AZLD-2020-2912-O.pdf
- informe_técnico_y_legal_predios_678863_y_24185.pdf
- irm_predio_678863_0001.pdf
- sumilla_dj_y_dgt.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

