

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1136-O

Quito, D.M., 19 de abril de 2021

Asunto: Informe legal - factibilidad de fraccionamiento de predio. Ref. Exp. 427

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 las resoluciones No. A-005 de 20 de mayo de 2019 y No. A-017 de 09 de abril de 2021 suscritas por el señor Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000004 de 10 de abril de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-0846-O de 20 de febrero de 2020, la Secretaría 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 N° 81006 de acuerdo a lo solicitado por el Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedente

Mediante oficio 16738-2019 de 06 de noviembre de 2019, dentro del juicio de inventarios Nro. 17204-2019-00847, la Secretaria de la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, solicitó al Director Metropolitano de Catastro certifique si es factible la declaratoria de propiedad horizontal sobre el bien inmueble No. 81006, ubicado en la calle Flores Nro. 4-147 y Eugenio Espejo, Parroquia González Suarez, Quito.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz

1. Mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-2020-0054-M, de 9 de febrero de 2020, la Abg. Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zona Manuela Sáenz, manifestó que con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1136-O

Quito, D.M., 19 de abril de 2021

partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio e informe legal emitido por la Dirección de Asesoría Jurídica, esta Administración Zona Centro "Manuela Sáenz" emite criterio DESFAVORABLE para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-017-M de 9 de enero de 2020

2. Con informe técnico contenido en memorando Nro.

GADDMQ-AZMS-DGC-2020-017-M, de 9 de enero de 2020, el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó:

*“Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de VINAN ALVARADO FRANCISCA HERLINDA, y registra los siguiente datos: (...). El lote mínimo de acuerdo al IRM es de **200 m²** y el frente mínimo de **10.00 m**; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de **375.50 m²**, y un frente de 13.76 m para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de **400 m²** y un frente de **20.00 m²**. Por lo expuesto anteriormente, este predio no sería sujeto de fraccionamiento ”.*

3. Con informe legal contenido en memorando Nro.

GADDMQ-AZMS-DAL-2020-059-M, de 04 de febrero de 2020, el Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zona Centro Manuela Sáenz, indicó lo siguiente:

“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 tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio en el cual, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal DESFAVORABLE para el fraccionamiento del predio descrito en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-017-M de 9 de enero de 2020”.

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1136-O

Quito, D.M., 19 de abril de 2021

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.

5. Mediante Resolución No. A – 089 de 08 de diciembre de 2020, art. 12, letra c), el Alcalde Metropolitano delegó a los Administradores (as) Zonales, la atribución par procesar, a través de los órganos administrativos a su cargo y de conformidad con el régimen jurídico aplicable, los asuntos relacionados con propiedad horizontal (entre otros).

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1136-O

Quito, D.M., 19 de abril de 2021

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del oficio No 16738-2019 de 06 de noviembre de 2019 de la Secretaria de la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dirigido al Director Metropolitano de Catastro, se establece que (i) el proceso judicial corresponde a un juicio de inventarios (que es la determinación y detalle de los bienes dejados por el causante), no es una causa que se refiera o tenga como propósito la partición judicial de inmuebles; y (ii) no se solicita informe del concejo metropolitano sobre la partición del inmueble de acuerdo al art. 473 del COOTAD, sino que se solicita al Director Metropolitano de Catastro se pronuncie sobre la factibilidad de que el predio pueda someterse al régimen de propiedad horizontal.

En este contexto, al tratarse de una petición sobre factibilidad de aplicación de propiedad horizontal sobre un inmueble dentro del juicio de inventarios, informamos que no es pertinente que en el presente caso el Concejo Metropolitano emita su informe respecto al asunto planteado, en razón de que su competencia se da en aplicación del art. 473 del COOTAD, respecto a la partición judicial de inmuebles no respecto al inventario de estos; y, además, porque no es facultad del concejo metropolitano pronunciarse respecto a si el inmueble pueden acogerse o no al régimen de propiedad horizontal.

En razón de lo expuesto, me permito sugerir que se remita la petición a la Administración Zonal Manuela Sáenz, para que den contestación a la Unidad Judicial respecto a la factibilidad de que el predio materia de este trámite, pueda acogerse al régimen de propiedad horizontal.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0846-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1136-O

Quito, D.M., 19 de abril de 2021

Anexos:

- GADDMQ-AZMS-DAL-2020-059-M.pdf
- GADDMQ-AZMS-DGC-2020-017-M.pdf
- 00751-e.pdf
- GADDMQ-AZMS-2020-0054-M (1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

