

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 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. 000005 de 02 de mayo de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-1152-O de 30 de marzo 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 del predio No. 1250032, conforme lo requerido por el señor Héctor Amable Ramírez Sarango con su abogado patrocinador señor Santos Remache.

Antecedente

Con Oficio S/N, ingresado en la Secretaría General del Concejo Metropolitano el 21 de diciembre de 2020, el señor Héctor Amable Ramírez Sarango, solicitó realizar el correspondiente informe de favorabilidad o en su defecto el informe de no favorabilidad, tomando en consideración las características del bien inmueble, con la finalidad de presentar junto con la demanda inicial de partición judicial o solicitud de partición extrajudicial, fundamentado en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZQ-2021-0348-O de fecha 02 de febrero de 2021, la abogada Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió: 1) Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-003, suscrito por la Arq. Fátima López, Jefa de Gestión Urbana, y; 2) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0173-M de 01 de febrero de 2021, suscrito por el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe.
2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-003, la Arq. Fátima López, Jefa de Gestión Urbana Administración Zonal Quitumbe, informó lo siguiente:

“Antecedentes: Revisado el Informe de Regulación Metropolitana del predio No. 1250032 de propiedad del señor Héctor Ramírez se trata de una alcuota producto de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, ubicado en el sector de Ninallacta, Parroquia Quitumbe, en el que el señor Ramírez Sarango Héctor Amable es propietario de 48 m2 de construcción que corresponde a una alcuota de 0.519190%.

Criterio Técnico: Al no tratarse de una subdivisión de un lote no se puede dar cumplimiento al Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; se trata de un predio producto de un Proyecto declarado en Propiedad Horizontal, el cual debe respetar las Leyes y Reglamentos de Propiedad Horizontal, que para realizar cualquier tipo de modificación debe contar con la autorización mínima del 75% de copropietarios.

Conclusión: El predio 1250032 NO es factible de dividirlo.”.

1. El abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe abogado, mediante Informe Legal contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0173-M, de 01 de febrero de 2021, indicó lo siguiente:

“[...] Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-2021-003, suscrito por la Arq. Fátima López, Jefa de Gestión Urbana Administración Zonal Quitumbe, quien emite el siguiente criterio técnico: “Al no tratarse de una subdivisión de un lote no se pueda dar cumplimiento al Artículo 473 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; se trata de un predio producto de un proyecto declarado en Propiedad Horizontal, el cual debe respetar las Leyes y Reglamentos de Propiedad Horizontal, que para realizar cualquier tipo de modificación debe contar con la autorización mínima del 75% de copropietarios” y concluye: “El predio 1250032 NO es factible de dividirlo.”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe

legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 1250032. [...]”.

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 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 al predio No. 1250032, ubicado en la parroquia Quitumbe, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, el predio está bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alcuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 1250032, ubicado en la parroquia Quitumbe, por cuanto constituye una alcuota 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.

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 al señor Héctor Amable Ramírez Sarango.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Paúl Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Anexo expediente digital

c.c. Concejal René Bedón

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Concejal René Bedón

Ejemplar 3 Archivo Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Copia:

Señor Doctor

René Patricio Bedón Garzón

Concejal Metropolitano

