

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

Asunto: Partición de los predios No. 1225105 y 1225419. Exp. Procu. 2020-02076

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana, emito el siguiente criterio legal:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4463-O de 11 de diciembre de 2020, y Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2650-O de 06 de julio de 2021, suscritos por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E) a esa fecha, señala que por disposición del Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Número: 1225105 y 1225419, conforme lo requerido por la señora Roxana Michelle Merino Molina.

Antecedente

Con Oficio S/N de fecha 27 de noviembre de 2020, ingresado en la Alcaldía Metropolitana, la abogada Roxana Michelle Merino Molina, manifestó que como defensa técnica realizó un requerimiento al Oficio No. 1568-2019-UJECFMNYAP-ICH-CG, emitido por la Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito, en la cual solicita se emita informe favorable del respectivo Concejo, conforme establece el artículo 473 del COOTAD, el mismo que es fundamental para continuar con la sustanciación del proceso de partición de bienes de la sociedad conyugal con número 17203-2019-03943; trámite que ha sido enviado a la Administración Zonal Quitumbe a través del oficio No. GADDMQ-PM-2020-0053-0, por parte de Procuraduría Metropolitana con número de expediente 2019-02759 y se solicita de atención al Oficio No. 1568-2019-UJECFMNYAP-ICH-CG, Expediente de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

Procuraduría 2019-02759.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe

1. La abogada Monica Alexandra Flores Granda, Administradora de la Zona Quitumbe, mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2020-2726-O de 02 de diciembre de 2020, remitió los informes técnico y legal de NO factibilidad del fraccionamiento de los predios No. 1225105 y 1225419, de propiedad de Fernando Gastón Moran Mendoza, emitidos por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica, respectivamente.
2. Mediante Informe Técnico AZQ-UGU-2020-0080, el Ingeniero Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, informó en la parte pertinente:

“CRITERIO TÉCNICO (...) La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 1225105 era: **Zona: Z2 (ZC) Uso de suelo: (Z) Área de promoción**, lo que significa que el Lote mínimo: **V m²**, Frente mínimo: **V m**, determinándose que **NO PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO**, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que existe un (SIC) Declaratoria de Propiedad Horizontal; según pertenecen al predio global donde está implantado el conjunto habitacional "ARAUCARIAS DE QUITUMBE", Informe de Regulación Metropolitana pertenece a la CASA N° 28./ C28 B 1ER; C28 B 2DO; C28 B ACC; C28 B, para realizar cualquier tipo de Modificatoria Constructiva se requerirá el ingreso, registro y aprobación de planos ampliatorios modificatorios para toda la propiedad horizontal; con la autorización mínima del 75 % de copropietarios. Por lo tanto, **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICION JUDICIAL en dicho predio”**.

1. El Abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, mediante Informe Legal emitido a través del Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1575-M de 01 de diciembre de 2020, referente a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 1225105, concluyó lo siguiente:

“PRONUNCIAMIENTO LEGAL (...) la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 1225105.”**

1. Mediante Informe Técnico AZQ-UGU-2020-0081, el Ingeniero Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, informó en la parte pertinente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

*“CRITERIO TÉCNICO (...) La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 1225419 era: Zona: Z2 (ZC) Uso de suelo: (Z) Área de promoción, lo que significa que el Lote mínimo: V m², Frente mínimo: V m, determinándose que **NO PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO**, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que existe una Declaratoria de Propiedad Horizontal; según pertenecen al predio global donde está implantado el conjunto habitacional "ARAUCARIAS DE QUITUMBE", Informe de Regulación Metropolitana pertenece al parqueadero cubierto N°3./ área con prohibición de Edificación. Por lo tanto **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICION JUDICIAL** en dicho predio”*

1. El Abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, mediante Informe Legal emitido a través del Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1574-M de 01 de diciembre de 2020, referente a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 1225419, concluyó lo siguiente:

“PRONUNCIAMIENTO LEGAL (...) la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 1225419.”

Fundamentos jurídicos

1. El artículo 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, numeral 1 del artículo 2, 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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el numeral 5 del artículo 2162, prevé 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 vigente.
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 los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir, deben o no, sujetarse 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-2021-2574-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

“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”.

Es así, el pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señala:

“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, la misma autoridad que emitió el mencionado pronunciamiento, ratifica 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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nros.1225105 y 1225419, ambos ubicados en la parroquia Quitumbe, con zonificación Z2 (ZC). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe (predio 1225105), forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y según pertenecen al predio global donde está implantado el conjunto habitacional "ARAUCARIAS DE QUITUMBE"; mientras que el predio 1225419, según el Informe de Regulación Metropolitana pertenece al parqueadero cubierto número 3, área con prohibición de edificación.

A partir de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición de los predios No. 1225105 y 1225419, ubicados

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

en la parroquia Quitumbe, 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 régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales, proceda con lo pertinente.

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, lo señalado 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 abogada Roxana Michelle Merino Molina.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Maria Cristina Kronfle Gomez
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Anexos:

- oficio secretaría de concejo.pdf
- oficio secretaría de concejo insistir.pdf
- 2020-02076 expediente 1.pdf
- 2020-02076 expediente 2.pdf
- 2020-02076 expediente 3.pdf
- 2020-02076 expediente 4.pdf
- 2020-02076 expediente 5.pdf
- 2020-02076 expediente 6.pdf
- 2020-02076 expediente 7.pdf
- 2020-02076 expediente 8.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

Copia:

Señor Doctor
 René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
 Edison Xavier Yopez Vinueza
Servidor Municipal 13

Señor Abogado
 Edison David Almeida Flores
Funcionario Directivo 7

Señor Abogado
 Marlon Andres Totoy Ordoñez
Servidor Municipal 11

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marlon Andres Totoy Ordoñez	mato	PM-EJE	2021-08-06	
Elaborado por: Edison David Almeida Flores	edaf	PM-EJE	2021-08-25	
Revisado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-08-30	
Revisado por: Edison David Almeida Flores	edaf	PM-EJE	2021-08-25	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-08-31	
Aprobado por: Edison David Almeida Flores	edaf	PM-EJE	2021-08-25	

