

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2671-O

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

Asunto: Solicitud informe legal partición predio No. 31390. Exp. PM No. 2021-01490

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 A - 005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; 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 jurídico:

Petición

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2651-O de 06 julio de 2021, la abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General de Concejo Metropolitano (E) a esa fecha, 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 del predio No. 31390, de acuerdo a lo solicitado por el señor Oscar Espinoza Cevallos.

Antecedente

Mediante escrito de 30 de marzo de 2021, el señor Oscar Aparicio Espinoza Cevallos, junto a su abogada patrocinadora María Estela Sánchez Sánchez, solicitó a la Secretaría General de Concejo Metropolitano, la elaboración del informe favorable de partición del predio No. 31390, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. La magíster Ana Cristina Romero Ortega, Administradora de la Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2021-0812-M de 01 de junio de 2021, remitió el informe técnico y legal de NO factibilidad del fraccionamiento del predio No. 31390, de propiedad del señor Marcos Antonio Espinoza Barzola, emitidos por la Directora de Gestión Territorial y la Directora de Asesoría Jurídica.

2. Mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0647-M de 20 de mayo de 2021, la arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó en la parte pertinente:

(...) Conclusiones

*De acuerdo a lo mencionado; el predio alícuota No. 31390, clave catastral No. 10503 17 015 001 005 002 forma parte de un bien inmueble declarado bajo Régimen de Propiedad Horizontal; en correspondencia a lo señalado, la solicitud de partición judicial **NO ES PROCEDENTE**; por tanto, se emite **INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE** (...)*

3. La abogada Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-004 de 27 de mayo de 2021, referente a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 31390, concluyó lo siguiente:

(...) CRITERIO JURÍDICO:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2671-O

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

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio –AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0647-M de 20 de mayo de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 31390, no es procedente, en razón de que el predio en mención, se encuentra declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta (...)

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 numeral 1, 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 su numeral 5 del artículo 2162, 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 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 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”.

Es así que, el pronunciamiento 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2671-O

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

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 31390 ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, con zonificación A22 (A608-60 (PB)). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 31390, por cuanto constituye 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. 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, 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 Oscar Aparicio Espinoza Cevallos, con su abogada patrocinadora María Estela Sánchez Sánchez.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2021-2651-O

Copia:
Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.
Concejal Metropolitano

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señor Abogado
David Alejandro Castellanos Moretta
Servidor Municipal 8

Señor Abogado

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2671-O

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

Freddy Patricio Balseca Gallo
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Señor Doctor
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Servidor Municipal 11

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: David Alejandro Castellanos Moretta	dacm	PM-EJE	2021-07-13	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-09-08	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-10	

