

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2627-O

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2021

Asunto: Partición de los predios Nos. 146796 y No. 220866. PRO. EXP. 2021-01621

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

Señor Secretario General:

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 jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2919-O de 21 de julio de 2021, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E) a esa fecha, 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 y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, en referencia al requerimiento realizado por la señora Estrella Nubia Moreira Solórzano.

Antecedente

Con oficio S/N de 18 de febrero de 2021, ingresado ante el señor Concejal Rene Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la señora Estrella Nubia Moreira Solórzano, manifiesta:

"[...] solicito de la manera más comedida su gentil y valiosa ayuda para concretar informe de factibilidad del inmueble No. de predio 0146796 cuyo expediente es No. 2019-05125 de fecha 06 de mayo de 2019 (Administración Zonal Centro Manuela Sáenz) de la oficina de mi propiedad ubicada en el Edificio Yuraj Pirca piso 7 oficina No. 705, pasaje Carlos Ibarra y Av. 10 de Agosto, pero se me indica que no hay reporte del trámite, razón por la cual vuelvo a SOLICITAR SE CONSIDERE EN AGENDA DE LA COMISIÓN. Y con ello obtener informe favorable del Concejo EN PLENO del Municipio de Quito de conformidad al Art. 473 del Código Orgánico de Organización territorial, COOTAD, para poder proceder con la liquidación de bienes adquiridos en matrimonio

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2627-O

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2021

con Segundo Rogelio Hidalgo Torres por trámite judicial.”.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-2021-0227-M de fecha 07 de junio de 2021, la magister Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición de los inmuebles signados con números de predio 146796 y 220866: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-278-M de 31 de mayo del 2021, e, (ii) Informe Legal constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-327-M del 3 de junio del 2021.

2. Con Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-278-M del 31 de mayo del 2021, el ingeniero Roberto Xavier Román Román, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, indicó:

“En atención al trámite No. GDOC 2019-051025 ingresado a esta Administración, el día 17 de abril de 2019, en el que hace relación al inicio de una acción de juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal en conjunto con el señor Segundo Rogelio Hidalgo Torres; mediante el cual se solicita un Informe Técnico sobre la factibilidad de partición de los Predios No. 146796 y 220866 con clave catastral N° 10102-14-011, ubicado en la parroquia San Juan.

Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, ambos predios son propiedad de HIDALGO TORRES SEGUNDO ROGELIO [...]

Dado que los predios N° 146796 y 220866, propiedad del señor HIDALGO TORRES SEGUNDO ROGELIO son alícuotas que forman parte del Edificio Yuraj-Pirca, a las cuales les corresponde el 0.78% y 0.17% respectivamente del total del porcentaje de alícuotas, y tomando en cuenta que ambos predios forman parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, no serían sujeto de fraccionamiento.”

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-327-M del 3 de junio del 2021, el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, emite el siguiente criterio legal:

“[...] 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2627-O

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2021

Dirección de Gestión Territorial de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-278-M del 31 de mayo del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal DESFAVORABLE para el fraccionamiento de los predios N° 146796 y 220866, propiedad del señor HIDALGO TORRES SEGUNDO ROGELIO”

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, 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, 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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2627-O

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2021

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.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 146796 y No. 220866, ubicados en la parroquia San Juan, barrio Larrea, con zonificación D6 (D406-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que los inmuebles forman parte del Edificio Yuraj-Pirca, declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, los cuales se encuentran debidamente individualizados con su respectiva alícuota.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición de los predios No. 146796 y No. 220866, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado 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 atribuciones 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2627-O

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2021

causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Estrella Nubia Moreira Solórzano.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Copia:

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Señor Abogado
Carlos Patricio Guerrero Medina
Funcionario Directivo 7 E

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina | cpgm | PM-EJE | 2021-09-03 | |
| Revisado por: Carlos Patricio Guerrero Medina | cpgm | PM-EJE | 2021-09-03 | |
| Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez | mckg | PM | 2021-09-06 | |

