

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2689-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

Asunto: Partición de los predios No. 26230, 235095 y 235156. Exp. PM. Nro. 2020-01154

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-2020-2820-O, de 19 de agosto de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición de varios predios, conforme a lo solicitado por los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, a través de su apoderado general abogado Julio Plaza Vivar.

Antecedente

Mediante escrito de fecha 03 de julio de 2020, ingresado en la Administración Zonal Eugenio Espejo, los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, por medio de su apoderado general abogado Julio Plaza Vivar, indican que de la copia certificada de la sentencia dictada dentro del juicio de INVENTARIOS signado con el No. 17204-2016-02321, sustanciado en la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, y del informe pericial de avalúo, se desprende que los bienes inmuebles que pertenecieron a su difunto padre, Juan Carlos Moya Albuja son los siguientes: 1) Inmueble identificado como lote No. 9 de la manzana 4 de la urbanización denominada EMAUS, hoy signado con el No. 3432, ubicado en la Av. De los Shyris y Tomás de Berlanga, parroquia Chaupicruz, de esta ciudad de Quito, con número de predio municipal 26230; 2) Departamento Penthouse No. 4 y Estacionamiento No. 60, del

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2689-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

bloque C de la Torre Gran Derby del Conjunto Habitacional Jockey Club, parroquia Benalcázar, de esta ciudad de Quito, con número de predios municipal: 235095 (Departamento Penthouse No. 4) y 235156 (estacionamiento 60). Inmuebles que se encuentran a nombre de Jaramillo Cardoso Maria Dolores quien fue conviviente de nuestro Padre y cuya declaración de unión de hecho fue decretada mediante sentencia de 19 de marzo de 2010, dentro del juicio No. 17230-2009-1555 que se tramitó ante el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, y solicitan que concluido el juicio de inventarios, corresponde presentar el respectivo juicio de partición, para lo cual es requisito fundamental contar con el correspondiente informe emitido por la Municipalidad, tal como lo determina el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. La magister Ana Cristina Romero Ortega, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-1223-O, de 12 de agosto de 2020, remitió los informes técnico y legal, emitidos por el Director de Gestión del Territorio y Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal, respectivamente.

2. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0666-M, de 06 de julio de 2020, el arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio AZEE, informó en la parte pertinente:

“Predio N° 26230, con clave catastral 11506 14 011, se encuentra registrado a nombre de MOYA ALBUJA JUAN CARLOS, bajo el Régimen de Unipropiedad (...)

*Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor MOYA ALBUJA JUAN CARLOS, en razón de que el área de terreno global según escritura de 418.08m² y el lote mínimo es de 600 m², por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.***

Predio N° 235095, con clave catastral 11006 05 001 001 013 004, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (...)

*Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.***

Predio N° 235156, con clave catastral 11006 05 001 001 001 025, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (...)

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2689-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

*Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.***"

3. El doctor Israel Zeas N., Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2020-004, de 08 de julio de 2020, referente a la factibilidad de partición de los predios Nos. 26230, 235095 y 235156, concluyó lo siguiente:

"CRITERIO JURÍDICO:"...Por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios Nos. 235095 y 235156, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no pueden ser susceptibles de partición; respecto del predio 26230, se emite informe legal no favorable en virtud de que el área de terreno global según escritura es menor al lote mínimo determinado para la Zonificación Zona A21 (A608-50), y por consiguiente no puede ser susceptible de partición."

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-2021-2689-O

Quito, D.M., 11 de septiembre 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 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. 235095, 235156 y 26230, los dos primeros forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota; y el tercero es un inmueble individualizado que según escritura tiene una superficie menor al lote mínimo determinado para la zonificación A21 (A608-50), y por consiguiente no puede ser susceptible de partición

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable** respecto de la partición de los predios Nos. 235095, 235156 y 26230, por cuanto los dos primeros constituyen bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y el tercero no cumple con el lote mínimo de la zonificación, 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2689-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

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 los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, a través de su apoderado general, abogado Julio Plaza Vivar.

Con sentimientos 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-2020-2820-O

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2020-2820-O.pdf
- escaneado_35.pdf
- informe_no._azee-dj-2020-004_2.pdf
- gaddmq-azee-dgt-2020-0666-m.pdf
- gaddmq-azee-2020-1223-o.pdf

Copia:

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

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2689-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal

Señor Doctor
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Servidor Municipal 11

Señor Abogado
Manuel Felipe Hidalgo Andino
Abogado Analista de la Procuraduría Metropolitana

Señor Abogado
Benigno Samuel Polo Abad
Funcionario Directivo 7

Señorita Abogada
Denis Alejandra Vera Enriquez
Servidor Municipal 9

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-09-10	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-09-10	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-11	

