

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O

Quito, D.M., 29 de mayo de 2020

Asunto: Informe legal. Ref. Exp. 456 Partición de los predios Nos. 430893, 431268 y 797179.

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General (E):

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1450-O de 20 de abril de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 430893, 431268 y 797179, conforme lo requerido por el Ab. Nelson Almeida Gómez.

Antecedente

Mediante Oficio s/n y sin fecha, dirigido a la señora Administradora de la Zona Eugenio Espejo, el Ab. Nelson Almeida Gómez, solicitó que se confiera el informe favorable de partición de los predios Nos. 430893, 431268 y 797179, de conformidad con lo señalado con el artículo 473 del COOTAD, a fin de dar atención a lo solicitado por la doctora Kathy Burbano Iñiga, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de partición de bienes No. 17203-2020-0091.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZMS-2020-0124-M de 26 de marzo de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió:
(i) Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M de 24 de marzo de 2020,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O

Quito, D.M., 29 de mayo de 2020

suscrito por el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) Informe No. AZEE-DJ-2020-003 de 25 de marzo de 2020, suscrito por el Abg. Mauricio Proaño, Director de Asesoría Jurídica de la Zona Eugenio Espejo.

2. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M de 24 de marzo de 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó lo siguiente:

“ANÁLISIS

Con respecto al criterio técnico de factibilidad o no de proceder con la aprobación del fraccionamiento de los predios consultados, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que los predios:

- No. 430893: se encuentra registrado a nombre de AYABACA CITTELLY MATILDE ADRIANA DEL PILAR, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área bruta de construcción de 80.90 m².
- No. 431268: se encuentra registrado a nombre de AYABACA CITTELLY MATILDE ADRIANA DEL PILAR, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área bruta de construcción de 12 m².
- No. 797179: se encuentra registrado a nombre de AZUA GUEVARA JUAN HORACIO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área según escritura de 322.15 m², área gráfica de 318.95 m².

CRITERIO TÉCNICO

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emitió:

- **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N° 430893, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**
 - **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N° 431268, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo **tanto NO es Susceptible de Subdivisión.**
 - **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N° 797179, razón de que el área de terreno global según escritura de 322.15 m², y el lote mínimo es de 300 m², por lo **tanto NO Susceptible de Subdivisión**”.
3. Mediante Informe No. AZEE-DJ-2020-003 de 25 de marzo de 2020, el Abg. Mauricio Proaño, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O

Quito, D.M., 29 de mayo de 2020

“[...] Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M, de 24 de marzo del 2020, determina que los Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179, no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no son susceptibles de partición [...]”.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O

Quito, D.M., 29 de mayo de 2020

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 a los predios Nos. 430893, 431268, ubicados en la parroquia Jipijapa con zonificación A18(A606-50); y, el predio No. 797179, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, con zonificación B2 (B304-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo los predios Nos. 430893 y 431268 forman parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alcúotas; y, respecto del predio No. 797179, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 322.15 m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 430893, 431268 y 797179, ubicados en la parroquia Jipijapa y San Isidro del Inca, respectivamente, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O

Quito, D.M., 29 de mayo de 2020

impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Ab. Nelson Almeida Gómez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1450-O

Anexos:

- Almeida Gomez Nelson certificado de partición
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M.pdf
- Informe de Partición 3 Predios.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-0124-M.pdf