

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2976-O

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

Asunto: Partición de los predios No. 588275 y 588279 Exp. 2020-01152 Exp. 1152-2020

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
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 el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 00002 / PR, de 5 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente criterio legal:

Petición

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-2648-O de 06 de agosto de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante el cual solicito remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 588275 y 588279, en referencia al requerimiento realizado por la doctora Nancy García Beltrán.

Antecedente

Mediante escrito ingresado el 03 de julio 2020, la doctora Nancy Jackeline García Beltrán, solicitó a la señora Administradora Zona Norte del Distrito Metropolitano de Quito, la autorización al trámite respectivo con el fin de que se emita el informe por parte de la Municipalidad, como lo determina el artículo 473 del COOTAD.

Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. La Administradora de la Zona Eugenio Espejo, magister Ana Cristina Romero Ortega, mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-1157-O, de 30 de julio de 2020, remitió: (i) Memorando No. GADDMQ-AZEE- DGT-2020-0662-M de 06 de julio del 2020, suscrito por el arquitecto Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE; y, (ii) Informe No. AZEE-DJ-2020-003 de 08 de julio de 2020, suscrito por el abogado Israel Zeas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zona Norte Eugenio Espejo.

2. Con informe técnico constante en Memorando No.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2976-O

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

GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0662-M, de 06 de julio de 2020, el arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio AZEE, manifestó:

*“(…) La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable**, para la factibilidad de partición de los predios N° 588275 y N° 588279 a nombre de LOPEZ COQUE JORGE OSWALDO Y OTROS, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO son Susceptibles de Subdivisión** (…)”.*

3. Mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2020-003 de 08 de julio de 2020, suscrito por el doctor Israel Zeas N., Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, indicó lo siguiente:

“(…) 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-2020-0662-M, de 06 de junio del 2020, determina que los Predios Nos.: 588275 y 588279, 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. 588275 y 588279, en virtud de que el encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no pueden ser susceptibles 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 ordenarán 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 partición, será nula.

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2, numeral 1), establece como finalidades 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 No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2976-O

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

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”.

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 No. 588275 y 588279, ubicados en la parroquia Cochapamba, que forman parte del edificio Euclides García. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2976-O

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

de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios No. 588275 y 588279, ubicados en la parroquia Cochapamba, por cuanto constituyen alcuotas de 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, necesarios 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 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 a la doctora Nancy Jackeline García Beltrán.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADURA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACION DE SUELOS (E)

Copia:

Señora Abogada
Ana Lucia Perez Vega
Litigante

Señor Magíster
Monica Elizabeth Amaquiña Masabanda
Subprocuradora de Asesoría General (e)

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinuesa
Lider de Equipo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2976-O

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Lucia Perez Vega	alpv	PM-SPAT	2021-09-23	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-06	

