

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3248-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

Asunto: Informe de Partición del predio No. 1294668. PRO. EXP. 2021-02433

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 No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-4882-O de 29 de octubre de 2021, el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito Subrogante, por disposición de la señora concejala Abg. Mónica Sandoval, Presidenta 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 "COOTAD", solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1294668, de acuerdo a lo solicitado por el señor Carlos Julio Molina Puma.

Antecedente

Mediante escrito de 11 de octubre de 2021, el señor Carlos Julio Molina Puma, solicitó a la Administradora Zonal La Delicia, la elaboración de los informes técnico y legal de factibilidad de partición del predio No. 1294668, de acuerdo con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2021-0344-M de 28 de octubre de 2021, la abogada Laura Vanessa Flores Arias, Administrador Zonal La Delicia, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 1294668: (i) Informe Técnico No. 063-UZGT-2021, de 12 de octubre de 2021, suscrito por el Arq. Galo Renán Cruz Molina, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia; y, (ii) Memorando No. AZLD-DJ-2021-151, de 27 de octubre del 2021, suscrito por la Abg. Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3248-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

Administración Zonal La Delicia. En tal sentido emite criterio desfavorable para la partición del predio signado con el No. 1294668.

2. El Arq. Galo Renán Cruz Molina, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, mediante Informe Técnico No. 063-UZGT-2021, de 12 de octubre de 2021, en su parte pertinente informó:

“Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente:

· El predio 1294668 se encuentran declarado bajo el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota 7.6320%, por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio; con zonificación C11 (C304-70), que corresponde a un lote mínimo de 300 m2 y frente mínimo de 10 m.

*En ese contexto me permito informar que el predio N° 1294668, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo”.*

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2021-151, de 27 de octubre del 2021, el Abg. Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emitió el siguiente criterio legal:

*“Con memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0506-M, de 13 de octubre de 2021, el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, remite el Informe técnico No. 063-UZGT-2021, indica que “Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente: El predio 1294668, se encuentra declarado bajo el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota 7.6320 %, por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio; con zonificación C11 (C304-70), que corresponde a un lote mínimo de 300 m2 y frente mínimo de 10 m. En ese contexto me permito informar que el predio Nro.- 1294668, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo”*

*Es decir que el predio signado con el número 1294668, que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, **NO ES DIVISIBLE**.*

*Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto el predio No.- 1294668 no es factible de partición al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.”*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3248-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

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, art. 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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3248-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

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 al predio No. 1294668, ubicado en la parroquia Cotocollao, Sector San José de Jarrín, con zonificación A31 (PQ). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, el predio se trata de una alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 1294668, ubicado en la parroquia Cotocollao, por cuanto constituye una alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede 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.

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 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 Carlos Julio Molina Puma.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3248-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS

Anexos:

- 2433.pdf
- 2433-1.pdf
- 2433-2.pdf
- 2433-4.pdf
- 2433-3.pdf
- 2433-5-6.docx
- 2433-6.pdf

Copia:

Señora Doctora
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

Señor Doctor
 Edison Xavier Yopez Vinueza
Lider de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-08	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-08	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-08	

