

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3171-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2021

Asunto: Informe legal de partición predio No. 1336265. Exp. Pro No. 2021-02265

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 N° A005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (S), mediante Oficio N° 000008 / PR, de 25 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (S), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-4106-O de 24 de septiembre de 2021, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, 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 del predio No. 1336265, conforme lo requerido por la doctora Verónica Velasco Álvarez.

Antecedente

La doctora Verónica Velasco, mediante escrito presentado en la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, solicitó la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 1336265 de propiedad de los señores Gustavo Eduardo Guerra Arellano y Daysi Natalia Añarumba Torres, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZCA-2021-1034-O de fecha 7 de abril de 2021, la Soc. Dayana Jassmin Vargas Borja, Administradora Zonal Calderón, remitió: (i) Informe Técnico No. AZCA-DGT-2021-007 de 30 de marzo de 2021, suscritos por la Arq. María Fernanda Duque e Ing. Israel Jiménez, Jefa de Gestión Urbana y el Director de Gestión Territorial de la Administración Zonal de Calderón, respectivamente, y; (ii) Memorando No. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0148-M de 7 de abril de 2021, suscrito por la Abg.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3171-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2021

Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zona Calderón.

2. Con Informe Técnico No. AZCA-DGT-2021-007 de 30 de marzo de 2021, suscritos por la Arq. María Fernanda Duque e Ing. Israel Jiménez, Jefa de Gestión Urbana y el Director de Gestión Territorial de la Administración Zonal de Calderón, respectivamente, informaron lo siguiente:

“[...] **5. CONCLUSIONES**

Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 1336265 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Unidad emite informe Técnico Desfavorable de factibilidad de partición del predio consultado. [...]”

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0148-M de 7 de abril de 2021, suscrito por la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zona Calderón, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2021-007 de 30 de marzo de 2021 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por el Director de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0861-M de 31 de marzo de 2021, en el que indica que el predio No. 1336265 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Unidad emite informe Técnico Desfavorable de factibilidad de partición del predio consultado, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece el artículo 473 del COOTAD. [...]”.

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 artículo 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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5, artículo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3171-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2021

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 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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 1336265, ubicado en la parroquia Calderón. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Calderón, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3171-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2021

régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón; 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. 1336265, ubicado en la parroquia Calderón, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones, no cumple 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 a la doctora Verónica Velasco Álvarez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,
SUBROGANTE**

Anexos:

- 2265-1.pdf
- 2265.pdf
- 2265-4.pdf
- 2265-3.pdf
- 2265-2.pdf
- 2265-5.pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3171-O

Quito, D.M., 28 de octubre de 2021

Copia:

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

