

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3241-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2021

Asunto: Informe de Partición del predio No. 3519968. PRO. EXP. 2021-02417

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (E), 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-2021-4800-O de 27 de octubre de 2021, el abogado Pablo Antonio Santillan Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, 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. 3519968, de acuerdo a lo solicitado por el señor Vinicio David Serrano Serrano, con su abogado patrocinador Dr. Mauro Álvarez.

Antecedente

El doctor Mauro Alvarez, abogado patrocinador del señor Vinicio David Serrano Serrano, con oficio S/N, ingresado el 21 de abril de 2021 ante la Secretaría General del Concejo Metropolitano, manifestó y solicitó:

"Como consta en el documento que adjunto emitido legalmente por el sistema informático de la Función Judicial, actualmente se halla ejecutoriada la sentencia dictada en el juicio de inventarios No. 17203-2015-04171, seguido por el compareciente en contra de mi ex cónyuge, Margarita Elizabeth Serrano Lara, cuyo trámite se realizó en la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, en cuyo listado consta el inmueble consistente en Bodega, lavado y Secado Casa 9, Planta Baja y Planta Alta Casa 9, estacionamientos 18 y 19 Y BBQ Casa 9, ubicado en el Conjunto Habitacional las Lilas, construido en el lote de terreno número uno, integrante de la cooperativa de Huertos Familiares de la Superintendencia de Compañías, situado en la parroquia Tumbaco, cantón Quito, provincia de Pichincha, signado en el catastro municipal con Numero de Predio: 3519968, el mismo que será sujeto de un juicio de partición, con el objeto de que el señor Juez que avoque conocimiento de esta causa asigne a cada quien la cuota que le corresponde.

Como es de su conocimiento, en los juicios de partición se deberá contar siempre con la autorización del Concejo Municipal prevista en el Art. 473 del COTAD y, lamentablemente esa demanda no será admitida por el señor Juez de la causa si "... no se adjunta dicho informe de los inmuebles materia de la partición", tal cual se han pronunciado, además, en forma uniforme todos los jueces que han conocido en su oportunidad esta clase juicios.

Por lo expuesto, solicito a usted se digne disponer que se me conceda dicho Informe de Favorabilidad de su Fraccionamiento a fin de iniciar la sustanciación de dicho juicio, con el cumplimiento del requisito en referencia."

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3241-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2021

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZT-2021-2604-O de 22 de octubre de 2021, el abogado Pablo Andrés Játiva Moya, Administrador Zonal Tumbaco, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 3519968: (i) Informe Técnico No. AMZT-2021-019-GU-SA de 20 de mayo de 2021, suscrito por el Arq. Santiago Avalos, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco; y, (ii) Informe Legal No. 067-DAJ-AMZT-2021, de 21 de octubre del 2021, suscrito por la Abg. Daniela Sofía Estévez, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco. Además, emite su criterio en el que señaló: “[...] *acogiendo el informe técnico y legal emitidos por las direcciones competentes, esta Administración considera que NO es factible la petición realizada en razón de que el predio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.*”

2. El Arquitecto Santiago David Avalos, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, mediante Informe Técnico No. AMZT-2021-019-GU-SA de 20 de mayo de 2021, en su parte pertinente informó:

“Revisada la información que reposa en el sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio No. 3519968 a nombre del SR. SERRANO SERRANO VINICIO DAVID es un predio en propiedad horizontal perteneciente a una alícuota del 6.574290 % por lo que se emite criterio técnico DESFAVORABLE, ya que no existen parámetros que determine el PUOS e instrumentos de planificación complementarios para particiones en Propiedad Horizontal..”

3. Mediante Informe Legal No. 067-DAJ-AMZT-2021 de 21 de octubre de 2021, la Abg. Daniela Sofía Estévez, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, emitió el siguiente criterio legal:

“Del Informe Técnico No. AMZT-2021-019-GU-SA, elaborado por el Arq. Santiago Avalos, Jefe de Gestión Urbana se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento del predio No. 3519968 catastrado a nombre de Serrano Serrano Vinicio David, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, correspondiente a una alícuota del 6.574290 %, por lo tanto, al no considerarse como un proyecto de subdivisión del inmueble, NO es factible su fraccionamiento.

5. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica considera que NO es factible el fraccionamiento del predio No. 3519968 catastrado a nombre de Serrano Serrano Vinicio David, según lo establecido en el referido informe técnico.

Por lo expuesto se recomienda negar la partición judicial en razón de que la petición no se enmarca dentro de la subdivisión de un lote de terreno.”

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3241-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2021

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 art. 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 3519968, ubicado en la parroquia Tumbaco, sector La Cerámica, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Tumbaco, el predio se trata de una alcuota de un bien declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco; 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. 3519968, ubicado en la parroquia Tumbaco, por cuanto constituye una alcuota 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 doctor Mauro Alvarez, abogado patrocinador del señor Vinicio David Serrano.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3241-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2021

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-4800-O

Anexos:

- VINICIO SERRANO SERRANO.pdf
- IRM PRELIMINAR PREDIO 3519968.pdf
- informe_tecnico_amzt-2021-019-gu-sa-signed-signed.pdf
- Informe Legal (Partición Judicial Serrano NO FACTIBLE)-signed-signed.pdf
- GADDMQ-AZT-2021-2604-O.pdf
- 2417 . GADDMQ-SGCM-2021-4800-O.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Líderesa de Equipo

Señor Abogado
Carlos Patricio Guerrero Medina
Sustanciador

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinuesa
Líder de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2021-11-05	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-05	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-07	

