

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3258-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2021

Asunto: Informe de Partición de los predios Nos. 694030, 694162, 694439. PRO. EXP. 2020-00531

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-2019-1445-O de 23 de septiembre de 2019, recibido el 26 de febrero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del 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 artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 694030, 694162, 694439, conforme lo requerido por el señor Carlos René Pérez Flores.

Antecedente

Mediante Oficio S/N y sin fecha, dirigido al Administrador de la Zona La Delicia, el señor Carlos René Pérez Flores, previo a la presentación de la demanda de liquidación de la sociedad conyugal, solicitó el informe favorable de factibilidad de los predios No. 694030, 694162, 694439, con el fin de evitar la nulidad de la partición.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Memorando No. UGT-2029-108 de 30 de julio de 2019, el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia (e), manifestó lo siguiente:

“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), de los predios 694030, 694162, 694439, estos forman del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.6709%, 0.084980%, 0.1376%, con un área de construcción de 58.50m²,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3258-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2021

Zonificación A8 (A603-35), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio.

En ese contexto me permito informar que los predios Nos. 694030, 694162, 694439 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe legal conforme a derecho corresponda.”

2. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2019-542 de 02 de agosto de 2019, la abogada Fernanda Durán, Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia (e), en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] La propuesta de partición de los inmuebles que se pretende plantear sobre los predios No. 694030, 694162 y, 694439; corresponden a un departamento, signado con el número E-CIENTO TRES, alícuota del 0.6709%, bloque E, primer piso, terraza – lavandería CUATRO E, alícuota del 0.084980%, bloque E, y parqueadero abierto NOVENTA Y UNO, alícuota de 0.1376% del parqueadero F, que forma parte de un proyecto declarado en Propiedad Horizontal, situado en la Parroquia Pomasqui, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende de los IRM – Informe de Regulación Metropolitano No. 706283, 706284; y, 706286 del 29 de julio de 2019, al tratarse de un cuerpo cierto, bajo un Proyecto declarado en Propiedad Horizontal, con un área de construcción de 58.50m², Zonificación A8 (A603-35), datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente son factibles de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE (...)”.

1. **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, en su 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3258-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2021

3. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5, artículo 2162, establece que se considera además 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, 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 e informe jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 694030, 694162, 694439 ubicados en la parroquia Pomasqui. De acuerdo con los

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3258-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2021

informes de la Administración Zonal La Delicia los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con sus respectivas alícuotas.

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 de los predios Nos. 694030, 694162, 694439, ubicados en la parroquia Pomasqui, por cuanto constituyen alícuotas 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, 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 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 al señor Carlos René Pérez Flores.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Anexos:

- 2020-00531 (2).pdf
- 2020-00531 (3).pdf
- 2020-00531 (4).pdf
- 2020-00531 (1).pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3258-O

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2021

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	2021-11-09	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-09	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-09	

