

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3467-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

Asunto: Informe de Partición de los predios Nos. 532249, 532251, 532252 y 532254. PRO. EXP. 2021-02125

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, mediante Oficio N° 00002 / SV, de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ- SGCM-2021-4165-O de 28 de septiembre de 2021, la Secretaría General del Concejo, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, 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 de los predios Nos. 532249, 532251, 532252 y 532254, de acuerdo a lo solicitado por la señora Silvia Piedad Falconí Sevilla, junto a su abogado patrocinador, doctor Carlos Fernández Hidrovo.

Antecedente

Mediante oficio S/N de 30 de julio de 2021, la señora Silvia Piedad Falconí Sevilla, junto a su abogado patrocinador doctor Carlos Fernández Hidrovo, solicitó a la Administración Zonal Norte, se emita el informe de factibilidad de los predios Nos. 532249, 532251, 532252 y 532254, de conformidad a lo que dispone el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2021-1184-M de 24 de agosto de 2021, la magister Ana Cristian Romero Ortega, Administradora Zonal "Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición de los inmuebles signados con números de predio 532249, 532251, 532252, y 532254: (i) Informe Técnico No. MPC-010-DGT-UGU-21 de 3 de agosto de 2021 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1019-M, de 10 de agosto de 2021, suscrito por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E); y, (ii) Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0013, de 23 de agosto del 2021, suscrito por la Directora de Asesoría Jurídica AZEE.

2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1019-M, de 10 de agosto de 2021, el arquitecto Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remite el Informe Técnico No. MPC-010-DGT-UGU-21 de 3 de agosto de 2021, suscrito por la arquitecta María Paz Coronel Muñoz, Jefe de Gestión Urbana Subrogante, en el que se informó:

"(...) En virtud de que el área de los predios en análisis, conforme escrituras es equivalente a 452.00 m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 600 m2. La solicitud de "fraccionamiento" en los predios No. 532249, 532251, 532252, 532254, NO ES PROCEDENTE".

3. Mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0013 de 23 de agosto de 2021, la abogada Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite el siguiente criterio legal:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3467-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

“(…) esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1019-M, suscrito el 10 de agosto de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento de los predios Nos.: 532249, 532251, 532252, y; 532254, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 452.00m² y el lote mínimo de la Zona No. A23 (A610-50), es de 600m², con un Frente Mínimo de 15m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta, por no cumplir con las áreas requeridas para el efecto.”

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3467-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 532249, 532251, 532252, 532254 ubicados en la parroquia Ñaquito, sector Batán Bajo. 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 encuentra debidamente individualizado con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 532249, 532251, 532252, 532254, ubicados en la parroquia Ñaquito, 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 a la señora Silvia Piedad Falconí Sevilla, con su abogado patrocinador, doctor Carlos Idrovo.

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-2021-4165-O

Anexos:

- Se emita el informe de Factibilidad, Predio N° 532249, 532251, 538852 y 535554
- Informe Técnico Predio No. 532249, 532251, 532252, 532254.pdf
- Anexo 1. (2).pdf
- Juicio de partición predio 532249, 532251, 538852, 535554.docx
- Informe Técnico predios Nos. 532249, 532251, 532252, y 532254.pdf
- Juicio de partición predio 532249, 532251, 538852, 535554-signed.pdf
- GADDMQ-AZEE-2021-1184-M.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Líderesa de Equipo

Señora Abogada

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3467-O

Quito, D.M., 23 de noviembre de 2021

Jenny Patricia Espinosa Morejon
Sustanciador

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2021-11-17	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-22	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-23	

