

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0335-M

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

PARA: Sr. Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Informe de Partición del predio No. 779051. PRO. EXP. 2020-00723

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, 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-2020-2027-O de 18 de junio de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa época, 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 un predio, de acuerdo a lo solicitado por el señor Julio César Bosmediano Serrano con sus abogados patrocinadores, Adrián Manosalvas y Sergio Vásquez Salazar.

Antecedente

Con oficio S/N, ingresado el 05 de marzo de 2020, el señor Julio César Bosmediano, junto a sus abogados patrocinadores doctora Adriana Manosalvas Llerena y abogado Sergio Vásquez Salazar, manifestó y solicitó:

"Me encuentro realizando los trámites correspondientes para presentar el Juicio de Partición de la Sociedad Conyugal, y al ser un requisito fundamental lo determinado en el Art. 473 del COOTAD solicito de manera comedida se me otorgue informe favorable o no del respectivo concejo en el que se indique si el presente bien es susceptible de fraccionamiento o no, para lo cual detallo a continuación el bien que corresponde a la solicitante y sociedad conyugal.

Propietarios: JULIO CESAR BOSMEDIANO SERRANO y DANIELA SILVANA BENAVIDES ESPIN.

Inmueble: CASA NÚMERO 125, PLANTA BAJA, ALÍCUOTA PARCIAL: CERO PUNTO

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0335-M

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

DOCE SESENTA Y SEIS POR CIENTO; PLANTA BAJA ALÍCUOTA PARCIAL: CERO PUNTO CERO SETECIENTOS CUARENTA Y UNO POR CIENTO; PATIO ALÍCUOTA PARCIAL: CERO PUNTO CERO SEISCIENTOS TRECE POR CIENTO; PARQUEADERO NUMERO CIENTO VEINTE Y CINCO, ALÍCUOTA PARCIAL: CERO CERO TRECIENTOS NOVENTA Y CUATRO POR CIENTO; ALÍCUOTA TOTAL CERO PUNTO CUARENTA Y TRES SETENTA Y CUATRO POR CIENTO QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO CASALES BUENAVENTURA ETAPA II, situado en la parroquia de Calderón de esta ciudad de Quito.”

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZCA-2020-0891-O de 14 de mayo de 2020, la Administradora de la Zona Calderón, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 779051: (i) Informe Técnico constante en Memorando GADDMQ-AZCA-DGT-2020-0261-M, de 23 de marzo de 2020, emitido por el Ing. Roberto Xavier Cabrera Minga, Jefe de Gestión Urbana Administración Zonal Calderón; y, (ii) Informe Legal 045-2020-DJ de 23 de abril de 2020, suscrito por la Dra. Mercedes Bravo, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón.

2. El Ingeniero Roberto Xavier Cabera Minga, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Calderón, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2020-0261-M de 23 de marzo de 2020, en su parte pertinente informó:

“(…) De acuerdo a la zonificación vigente, el lote mínimo establecido para el sector S. Camilo de la Parroquia Calderón es A8-(A603-35), equivalente a 600 m² y frente mínimo de 15 metros.

CONCLUSIONES

- *En base al informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta del 2020-03-23 que se adjunta, el predio consta catastrado a nombre de la señora Daniela Silvana Benavides Espín con cédula de identidad N.º 1714150594 el mismo que se encuentra declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo que no es factible la partición del inmueble.*
- *Además, el predio referido constituye alícuota de una propiedad horizontal, la misma que no puede ser objeto de subdivisión*

*Por tanto, en razón de lo expuesto se emite Análisis Técnico **NO FAVORABLE** a la factibilidad de partición del predio N.º 779051, clave catastral N.º 13212 03 005”*

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0335-M

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

3. Mediante Informe Legal No. 045-2020-DJ de 23 de abril de 2020, la Dra. Mercedes Bravo, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón, emitió el siguiente criterio legal:

*“Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica en atención a su requerimiento, acogiendo el informe técnico del Jefe de Gestión Urbana Administración Zonal Calderón, en el que especifica que el área objeto de la demanda no es susceptible de subdivisión, emite Informe Legal, **NO FAVORABLE** para fraccionamiento del predio 779051.”*

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

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0335-M

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

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. 779051, ubicado en la parroquia Calderón, Sector S. Camilo, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Calderón, 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 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. 779051, ubicado en la parroquia Calderón, 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 Julio César

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0335-M

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Bosmediano Serrano, a través de sus abogados patrocinadores Dra. Adriana Manosalvas Llerena y Ab. Sergio Vásquez Salazar.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Anexos:

- Escrito interesado.pdf
- GADDMQ-SGCM-2020-2027-O.pdf
- INFORME LEGAL No. 045-2020-DJ .pdf
- Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2020-0261-M.pdf
- Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2020-0891-O.pdf

Copia:

Sra. Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Sr. Abg. Carlos Patricio Guerrero Medina
**Sustanciador
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Sr. Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
**Lider de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2022-0335-M

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2022-02-18	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-18	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-21	

