

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1269-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

Asunto: Informe de Partición predio No. 623572. Exp. PM. Nro. 2022-00337

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ- SGCM-2022-0716-O de 7 de febrero de 2022, el abogado Pablo Antonio Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora Concejala 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. 623572, de acuerdo a lo solicitado por señor Wilson Rafael Bastidas Guerrero.

Antecedente

Mediante escrito S/N, ingresado el 18 de enero de 2022 en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el señor Wilson Rafael Bastidas Guerrero, de conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 623572, ubicado en Conocoto.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2022-0363-O de 7 de febrero de 2022, la señora Mercy Nardelia Lara Rivera, Administradora Zonal Valle de los Chillos, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del predio No. 623572: (i) Informe Técnico, Nro. ADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT, de 31 de enero de 2022; y, (ii) Informe Legal Nro. AZVCH-DJ-IV-2022-006, de 04 de febrero de 2022.

2. El Ing. César Ricardo Galarza Mero, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZDCH-DGT-2022-0077-IT, de 31 de enero de 2022, informó:

“6. CONCLUSIONES

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1269-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM, el predio 623572, es una alícuota correspondiente al porcentaje 0,464422129 % de un proyecto declarado bajo régimen de propiedad horizontal.
- Conforme al PUOS vigente, en este sector la zonificación es A2 (A-1002-35), es decir, el lote mínimo es 1000 m²., frente mínimo 20m., el COS PB es de 35% y el COS total 70%.

Con base a lo expuesto, se emite criterio técnico **DESFAVORABLE** para la partición del predio 623572 por ser una alícuota de un proyecto declarado bajo régimen de propiedad horizontal”

3. El abogado Alex Terán León, Director Jurídico de la Administración Zonal Valle de los Chillos, con Informe Legal No. AZVCH-DJ-IV-2022-006, de 04 de febrero de 2022, emitió el siguiente criterio legal:

“4. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Sobre la base legal enunciada, y el Informe Técnico **DESFAVORABLE** No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT, de 31 de enero de 2022, suscrito por el Ing. César Galarza Mero, Director de Gestión de Territorio de la AZVCH, DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO, de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, recalcando en los datos de REGULACIONES, de la ZONIFICACIONES, constantes en la INFORMACION PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL, en el apartado pertinente dice: Zona: A2 (al 1002-35), Lote mínimo: 1000 m², frente mínimo: 20m, sin que pueda cumplirse en el presente caso, por lo que la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Valle de los Chillos, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la partición sobre la información a la que se remite el informe técnico aludido, Ya que no puede partirse o fraccionarse una alícuota que forma parte de una propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establece la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.”

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,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1269-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

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. 623572, ubicado en la parroquia Conocoto, con zonificación A2 (A-1002-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 623572, ubicado en la parroquia Conocoto, por cuanto constituye 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1269-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

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 Wilson Rafael Bastidas Guerrero.

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-0716-O

Anexos:

- Anexo 3. IRM consulta predio 623572
- Anexo 2. Solicitud de informe de partición
- Anexo 1. Memorando GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-034-M
- INFORME Nro. IV-2022-06 PARTICION P. 623572.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-0363-O.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora Abogada
Jenny Patricia Espinosa Morejon
Sustanciador
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señor Doctor
Edison Xavier Yopez Vinueza
Lider de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1269-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2022-03-21	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-22	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-03-24	

