

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1387-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Asunto: Informe de Partición del predio No. 1364978. PRO. EXP. 2022-00463

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 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano Subrogante, mediante Oficio No. 00020/PR de 30 de marzo, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana Subrogante, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-1106-O de 24 de febrero de 2022, el abogado Pablo 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 a esa fecha, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1364978, conforme lo requerido por el Eco. Andrés Guerra con su abogado patrocinador, Manuel Jaramillo.

Antecedente

Mediante escrito S/N de 2 de febrero de 2022, recibido en la Secretaría General del Concejo el 7 de febrero de 2022, el Eco. Andrés Mauricio Guerra Troya con su abogado patrocinador, Manuel Jaramillo, solicitó se le confiera un informe en el que se le indique, si el predio No. 1364978, que se encuentra ubicado en la parroquia Ñaquito, barrio Batán Bajo, sector La Pradera, es factible de partición o no en los términos previstos en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-0565-O de fecha 18 de febrero de 2022, la Ing. Gina Gabriela Yanguéz Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico COD: AZEE-DGT-GU 2022-008-PJ de 11 de febrero de 2022, suscrito por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio-AZEE, y; (ii) Informe Legal No. AZEE-DJ-2022-009, de 16 de febrero del 2022, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Con Informe Técnico COD: AZEE-DGT-GU 2022-008-PJ de 11 de febrero de 2022, suscrito por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio - AZEE, informó lo siguiente:

“5. CONCLUSIONES

*Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 1364978 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que está debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Dirección emite **Informe Técnico Desfavorable** a la factibilidad de partición del predio consulta.”*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1387-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

3. Mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2022-009, de 16 de febrero del 2022, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEEDGT-2022-0254-M de 11 de febrero de 2022, determina que la solicitud de partición del Predio No. 1364978, no es procedente, en razón de que dicho predio está en Propiedad Horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del referido predio por cuanto, este, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y en consecuencia, no puede ser objeto de partición...”

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 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1387-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

“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. 1364978, ubicado en la parroquia Ñaquito, con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el predio, se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

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 del predio No. 1364978, ubicado en la parroquia Ñaquito, 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.

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 Eco. Andrés Mauricio Guerra Troya con su abogado patrocinador, Manuel Jaramillo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS, SUBROGANTE
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1387-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-1106-O

Anexos:

- ANDRES GUERRA.rtf
- ANDRES GUERRA.pdf
- GADDMQ-SGCM-2022-0754-O (1).pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0071-M.pdf
- informe_partición_predio_1364978-signed.pdf
- informe_legal_predio_no_1364978-signed-signed.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0565-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza

Lider de Equipo

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Doctora
Ana Cristina Rodríguez Ibujes

Sustanciador

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Cristina Rodríguez Ibujes	acri	PM-SUE	2022-03-28	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-28	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-31	

