

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O

Quito, D.M., 04 de marzo de 2020

Asunto: Exp. No. 2020-00318 Ref. Informe Fraccionamiento de Predio

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Petición

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0447-O de 30 de enero de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito encargada, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, 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 fraccionamiento del predio No. 0544586, conforme lo requerido por el Abg. Edgar Roberto Aldas Freire.

1. Antecedente

1. Con Oficio S/N de 30 de octubre de 2019, dirigido a la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, el Abg. Edgar Roberto Aldas Freire, abogado de la señora Ana Lucía Ramos Sánchez, solicitó la autorización municipal del fraccionamiento del predio No. 0544586 o su negativa, en virtud de que se trata de un departamento en propiedad horizontal y que su alícuota es indivisible.

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O

Quito, D.M., 04 de marzo de 2020

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0906-O de 18 de diciembre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, adjunto los Memorandos: (i) No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0309-M de 28 de noviembre de 2019, suscrito por el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) No. DJ-AZEE-2019-0374 de 11 de diciembre de 2019, suscrito por el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico Zona Eugenio Espejo.
2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0309-M de 28 de noviembre de 2019, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó lo siguiente:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado el Sistema Informático se determina que el predio No. 544586 con clave catastral 11307 05 042, se encuentra registrado a nombre del señor SANCHO ARIAS FERNANDO PATRICIO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alcuotas del Edificio denominado “TORRES DE GABRIELA”, con un área de terreno global según escritura de 812.00 m² y un área gráfica de 808,23 m².

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A23 (A610-50), (...) Lote mínimo 600 m²; Frente mínimo de 15 m (...).

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio No. 544586 de propiedad del señor SANCHO ARIAS FERNANDO PATRICIO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto, NO es Susceptible de Partición”.

1. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-0374 de 11 de diciembre de 2019, el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“(…) Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0309-M de 28 de noviembre del 2019, de la Dirección de Gestión del Territorio-AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O

Quito, D.M., 04 de marzo de 2020

susceptible de fraccionamiento, toda vez que es parte ya de una declaratoria de propiedad horizontal.

Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 544586”.

1. Fundamentos jurídicos

1. El art. art. 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. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5), 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O

Quito, D.M., 04 de marzo de 2020

respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.

1. 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”.

1. 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.

1. Análisis e informe jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 544586, con zonificación A23 (A610-50). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.
2. 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. 544586, por cuanto constituye alícuota 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.
3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Abg. Edgar Roberto Aldas Freire.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O

Quito, D.M., 04 de marzo de 2020

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0447-O

Anexos:

- 9-ROBERTO ALDAS.pdf
- Exp. Sr. Aldas.pdf