

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0105-O

Quito, D.M., 30 de abril de 2020

Asunto: Informe legal - factibilidad de fraccionamiento de predio. Ref. Exp.PM 2020-00011

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

Señora Secretaria General:

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 N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe legal:

1. **Petición**

1. Mediante oficio sin número, con fecha 21 de octubre de 2019, la Dra. Verónica Inés Espinosa Enríques, en representación del señor Tacuri Sánchez Manuel Alcibíades, con relación al proceso N° 17204-2019-02577, de partición de bienes de la extinta sociedad conyugal, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el respectivo pronunciamiento favorable con base a lo que dispone el artículo 473 del COOTAD.

1. **Antecedente**

1. Mediante Providencia, de 19 de agosto de 2019, dictada por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, se dispuso que *“Previo a convocar a la audiencia del procedimiento voluntario, de conformidad al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [...] Por cuanto de autos no consta pronunciamiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de los inmuebles materia de esta causa, se conmina al actor realice el trámite respectivo a fin de dar cumplimiento a la norma enunciada”*.
2. A través del Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2650-O, de 26 de diciembre de 2019, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), requirió a Procuraduría Metropolitana, un informe legal respecto a la subdivisión de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0105-O

Quito, D.M., 30 de abril de 2020

un predio, de acuerdo con lo solicitado por la Dra. Verónica Inés Espinosa Enríques, en representación del señor Tacuri Sánchez Manuel Alcibíades, mediante el oficio citado en el párrafo anterior.

1. **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0931-O, de 26 de noviembre de 2019, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) el Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0258-M, de 30 de octubre de 2019, que contiene el Informe Técnico de Factibilidad del predio No. 782104, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, que en su parte pertinente señala:

*“Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA [No. 0172], además de estar declarado en Propiedad Horizontal [...]**”.* (Énfasis en el original); e,

(ii) Informe Legal N° 384-DJ-2019, dentro del Trámite No.

GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0258-M, de 12 de noviembre de 2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zona Eloy Alfaro, que en lo principal, indica:

*“Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0258-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso **NO es factible la subdivisión del predio, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 782104, Clave Catastral 30702 11 001, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Lucha de los Pobres, cantón Quito**”.*

1. **Fundamentos jurídicos**

1. El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, dispone que en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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 el art. 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 N° 001 que contiene el Código Municipal para el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0105-O

Quito, D.M., 30 de abril de 2020

Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV. 1. 70, numeral 5), determina 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”.

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 y criterio jurídico**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0105-O

Quito, D.M., 30 de abril de 2020

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 782104, ubicado en la parroquia Chimbacalle. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro y el Informe de Regulación Metropolitana, se establece que el predio 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 Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N° 782104, ubicado en la parroquia Chimbacalle, 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 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.
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 art. 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 a la Dra. Verónica Inés Espinosa Enríques, representante del señor Tacuri Sánchez Manuel Alcibíades.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2650-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0105-O

Quito, D.M., 30 de abril de 2020

Anexos:

- 5103.PDF
- ESPINOSA ENRIQUEZ VERONICA INES.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0931-O (2).pdf