

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0136-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2020

Asunto: Partición del predio No. 641400 Exp. PM No. 2020-00605

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

Señora Secretaria General (E):

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:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1004-O, de 05 de marzo de 2020, 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 art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 641400, conforme lo requerido por el señor Guido Gonzalo Avilés Zambrano, con su abogado patrocinador Abg. Guillermo Paredes Álvarez, mediante oficio presentado en la Secretaría General del Concejo el 21 de enero de 2020.

Antecedente

Mediante Oficio S/N de 20 de enero de 2020, recibido el 21 de enero, dirigido al Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, el señor Guido Gonzalo Avilés Zambrano, y su abogado Guillermo Paredes Álvarez, manifiestan que con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de Partición de bienes de la Sociedad Conyugal No. 17203-2019-04662, que sigue en su contra, la señora Dalia Cleopatra López Cordero, solicita se le confiera un informe en el que se indique si la casa No. B-84, planta baja, alícuota 0.2786; primer piso, alícuota 0.3052, segundo piso, alícuota 0.3019; jardín frontal, alícuota de 0.0359, parqueadero, alícuota 0.0230; patio posterior, alícuota de 0.0455, con la alícuota total de 0.9901, construida en el inmueble denominado condominios Jardines de Carcelén B, situado en la parroquia Cotocollao, con número de clave catastral 641400, es susceptible de partición física o no, conforme lo dispuesto por el art. 473 del Código Orgánico de Organización

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0136-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2020

Territorial, Autonomía y Descentralización.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2020-0679-O de 13 de febrero de 2020, la Mgs. María Eugenia Pinos Silva, Administradora de la Zona La Delicia, remitió los Memorandos: (i) No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0105-M, de 11 de febrero de 2020, suscrito por el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio; y, (ii) No. AZLD-DJ-2020-106, de 13 de febrero de 2020, suscrito por el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia.
2. Con Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0105-M de 11 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, manifestó lo siguiente:

“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 641400 forma parte de un conjunto declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, casa número B-84, Planta Baja Alícuota 0.2786; Primer Piso, Alícuota 0.3052; Segundo Piso, Alícuota 0.3019; Jardín Frontal, Alícuota 0.0359; Parqueadero, Alícuota, 0.0230; Patio Posterior, Alícuota de 0.0455, con la Alícuota Total de 0.9901%. Con un área de construcción cubierta de 156,00m², área de construcción abierta de 52.30 m² Zonificación A8 (A603-35), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el conjunto. En ese contexto me permito informar que el predio No. 641400 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta Administración Zonal emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho.”

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2020-106, de 13 de enero de 2020, el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“[...] El informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0105-M de 11 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora Director de Gestión del Territorio indica que el predio 641400 forma parte de un conjunto declarado EN PROPIEDAD HORIZONTAL, casa número B-84 con Alícuota Total de 0.9901%. Con un área de construcción cubierta de 156.00m², área de construcción abierta de 52.30m² Zonificación A8 (A603-35), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el conjunto. En base a lo dicho anteriormente me permito informar “(...) que el predio 641400 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto a lote mínimo (...).”
Es decir que el predio número 641400, **no es divisible**.
Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0136-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2020

DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo”.

Fundamentos jurídicos

1. El 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 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-SAUOS-2020-0136-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2020

“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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis e informe jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 641400, ubicado en la parroquia Carcelén de este cantón, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, 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.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; 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. 641400, ubicado en la parroquia Carcelén, 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.

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 Guido Gonzalo Avilés Zambrano y al Dr. Guillermo Paredes Álvarez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0136-O

Quito, D.M., 25 de mayo de 2020

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1004-O

Anexos:

- IRM -641400_0001.pdf
- GADDMQ-SGCM-2020-0531-O.PDF
- 12-GUIDO AVILES.pdf
- Expediente No. 396.pdf