

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0038-O

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

Asunto: Expediente Procuraduría N° 2019-02706 - Ref. Partición del predio N° 777632

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 jurídico:

1. Petición

1. Mediante escrito s/f la señora María Elena Álvarez Echeverría, solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, el informe de factibilidad del predio No. 777632, de conformidad con lo dispuesto en el art. 473 del COOTAD.

2. Antecedentes

1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2019-2154-O de 20 de noviembre de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 777632, solicitado por la señora María Elena Álvarez Echeverría, mediante escrito presentado en la Administración Zonal Eugenio Espejo.

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

1. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZEE-AZ-2019-0061-M de 26 de septiembre de 2019, la abogada Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, adjunta los Memorandos: (i) 443-DGT-GU-2019, de 16 de agosto de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio AZEE (E); y, (ii) Memorando DJ-AZEE-2019-346, suscrito por el Abg. Eliana León, Directora Jurídica de la Zona Norte Eugenio Espejo, informes técnico y legal respectivamente.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0038-O

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

1. Mediante Memorando N° 443-DGT-GU-2019 de fecha 16 de agosto de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo Navas, Director de Gestión de Territorio AZEE (E), informó 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, se determina que el predio N° 777632, corresponde a un predio declarado en Propiedad Horizontal de la residencia RIVERA – BURBANO, clave catastral global 12004-20-001, el predio tiene una superficie total de 584.60 M2.

Las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A65 (A5020-25) son las siguientes: (...).Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio N° 777632, no es susceptible de partición, en razón de que es parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal”.

1. Con Memorando No. DJ-AZEE-2019-346 de fecha 22 de agosto de 2019, suscrito por el Abg. Eliana León, Directora Jurídica de la Zona Norte Eugenio Espejo, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo, indicó lo siguiente:

“[...] Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando 443-DGT-GU-2019 de fecha 16 de agosto de 2019, determina que el predio No. 777632, forma parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal en la Residencias Rivera – Burbano, razón por la que resulta imposible realizar un procedimiento de partición en el predio en mención. Por lo expuesto, emito Informe No Favorable para la partición del predio 777632.”.

1. 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 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-2020-0038-O

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

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

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 art. 470 del COOTAD.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0038-O

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

1. Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 777632, ubicado en la parroquia de la Concepción, con zonificación A65 (A5020-25). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece 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. 777632 ubicado en la parroquia La Concepción, 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, está 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 señora María Elena Álvarez Echeverría.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2154-O

Anexos:

- GADDMQ-AZEE-2019-0061-M_2019_09_27_11_18_16_689.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0038-O

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