

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0322-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2020

Asunto: Partición del Predio Nro. 1368964. Exp. PM. Nro. 2020-01995

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 Nro. A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio Nro. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4275-O, de fecha 01 de diciembre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó que remita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio Nro. 1368964, conforme lo requerido por el señor David Gabriel Feijoo Pozo.

Antecedente

Con oficio s/n y s/f, dirigido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el señor David Gabriel Feijoo Pozo, en conjunto con su abogada patrocinadora Abg. Eugenia Caiza Andrango, haciendo referencia al juicio Nro. 17203-2019-05447, y a la providencia de 27 de noviembre de 2019, emitida por la Jueza a cargo del mismo, solicitó la autorización o negativa de fraccionamiento de la casa 15 con número de predio 1368964 de conformidad a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos

1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-2319-O, de fecha 19 de noviembre de 2020, el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador de la Zona Valle de los Chillos (E), remitió: (i) informe Técnico No. AZVCH-DGT-UGU-2020-017 de 27 de febrero de 2020, suscrito por el Arq. Darío Alejandro Muñoz, Director de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0322-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2020

Gestión de Territorio y Arq. Dolores Coque, Jefe de Gestión Urbana; y, (ii) Informe Legal SITRA N° ADDMQ-SGCM-2020-0852-O de 16 de noviembre de 2020, suscrito por la Abg. Carlota Córdova, Directora Jurídica.

2. Con Informe Técnico No. AZVCH-DGT-UGU-2020-017 de 27 de febrero de 2020, suscrito por el Arq. Darío Alejandro Muñoz, Director de Gestión de Territorio y Arq. Dolores Coque, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zona Valle de los Chillos, informó lo siguiente:

“En IRM de consulta consta que el predio No. 1368964 corresponde a la alícuota de la casa No. 15, que forma parte de un proyecto arquitectónico declarado en propiedad horizontal, catastrado con los siguientes datos:

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

CC.C./ RUC 1710217660
Nombre o razón social FEIJOO POZO DAVID GABRIEL

DATOS DEL PREDIO

Número de predio 1368964
Geeo clave 170110560097024422
Clave catastral anterior 2120604009001001015
Alícuota 5.1918%
En derechos y acciones NO

AREAS DE CONSTRUCCION

Área de construcción cubierta 100.44m²
Área de construcción abierta 33.06m²
Área bruta total de construcción 133.50m²

DATOS DEL LOTE GLOBAL

Área Gráfica 2504.30m²
Frente total 28.80m

[...]

Con estos antecedentes y por cuanto el predio No. 1368964 corresponde a la alícuota 5.1918% de la Casa No. 15 con un área bruta total de construcción de 133.50m², que forma parte de un conjunto habitacional declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, el predio por ser una alícuota NO ES DIVISIBLE; por lo tanto se emite criterio DESFAVORABLE”

3. Mediante Informe Legal SITRA NO. GADDMQ-SGCM-2020-0852-O de 16 de noviembre de 2020, suscrito por la Abg. Carlota Córdova, Directora Jurídica de la Zona Valle de los Chillos, se indicó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0322-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2020

“FUNDAMENTO LEGAL

De acuerdo a lo establecido en el art. 1.1.31 del libro 1.1 del Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito; y, el Art. 473 y 537 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, corresponde al Concejo Metropolitano de Quito emitir informe de partición judicial que se ventila en la judicatura correspondiente.

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, en el 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 Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 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 Nro. 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-2020-0322-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2020

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:

“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 y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 1368964, ubicado en la parroquia de Conocoto, con zonificación D4 (D303-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, 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.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos; 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. 1368964 ubicado en la parroquia de Conocoto, 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.

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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor David Feijoo Pozo.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0322-O

Quito, D.M., 11 de diciembre de 2020

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yepez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4275-O

Anexos:

- es
- STHV-DMGT-2020-0064-O (1).pdf
- Informe tecnico AZVCH-DGT-UGU-2020-17.pdf
- INFORME LEGAL PREDIO 1368964.PDF
- GADDMQ-AZVCH-2020-2319-O (1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano