

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0087-O

Quito, D.M., 10 de marzo de 2020

Asunto: Exp. N° 2019-01545 Ref. Partición del predio Nos. 297214

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaría 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 N° 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. SGC-2019-0254, de 19 de junio del 2019, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio 297214, de acuerdo con art. 473 del COOTAD. Con Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-0810-O de 19 de febrero de 2020, la Secretaría General del Concejo insiste en el pedido realizado.

1. Antecedente

2. Mediante oficio S/N de 23 de abril de 2019, la doctora Verónica Velasco Álvarez, solicita a la Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición del Predio No. 297214, clave catastral 1080113014007004001, de propiedad de los señores: Nelson Eduardo Trujillo Bonilla y Clarita Ximena Espinosa de los Monteros requerido por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

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

3. Mediante Oficio No. 0574 de 03 de junio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal respecto al fraccionamiento del predio 297214.

4. Mediante Memorando No. 263-DGT-GU-2019 de 07 de mayo de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo informa:

“A pesar de que se adjunta una propuesta de “partición” sobre la que se deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 297214, con clave catastral se encuentra registrado a nombre del señor NELSON EDUARDO TRUJILLO BONILLA, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado “Pichincha VII” con un área de escritura de 12418,00 y área gráfica de 10676,51 m2. [...] Con estos antecedentes la Dirección de Gestión del Territorio emite informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0087-O

Quito, D.M., 10 de marzo de 2020

partición del predio de propiedad del Señor TRUJILLO BONILLA NELSON EDUARDO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto NO es susceptible de Subdivisión.”

5. Mediante Memorando No. DJ- AZEE-2019-179- de 9 de mayo de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruíz, Director Jurídico de la Administración Zona Eugenio Espejo, manifestó:

(...) luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio – AZEE (E), a través del Memorando N° 263-DGT-GU-2019, de 07 de mayo de 2019, determina que el predio N° 297214, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Conjunto Pichincha VII, se encuentra debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.”

1. Fundamentos jurídicos

6. 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.

7. 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.

8. La Ordenanza Metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal para el 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.

9. 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”.

10. 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”.

11. 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-2020-0087-O

Quito, D.M., 10 de marzo de 2020

1. Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 297214, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, con zonificación C4 (C304-70). De acuerdo con los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, contenidos en los memorandos N° 263-DGT-GU-2019 de 07 de mayo de 2019 y DJ-AZEE-2019-179 de 9 de mayo de 2019 respectivamente, 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 Eugenio Espejo citados; 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. 297214 ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es susceptible 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 a la Dra. Verónica Velasco.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2020-0810-O