

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0318-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

Asunto: Informe legal de participación del Predio No. 3525741. Exp.PM No. 2020-1997

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; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No.0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4280-O del 1 de diciembre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), por disposición del Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el ingeniero Mario Fernando Albuja Abad.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

1. La magister Ana Cristina Romero Ortega, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-1947-O de 20 de noviembre de 2020, remitió los informes técnico y legal de NO factibilidad de partición del predio No. 3525741, de propiedad de Mario Fernando Albuja Abad, emitidos por la Dirección de Gestión de Territorio; y, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, respectivamente.

2. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1089-M, de fecha 13 de noviembre de 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó en la parte pertinente:

“Respecto a la factibilidad de partición del predio consultado, una vez verificado en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana IRM se determina que el predio N° **3525741**, con clave catastral 11706 16 016 001 002 012, ubicado en la Parroquia KENNEDY, se encuentra registrado a nombre de ALBUJA ABAD MARIO FERNANDO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; con un área de terreno global según escritura de 1150.00m2 y un área grafica de 1114.20 m2.

CRITERIO TÉCNICO: Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de participación del predio No. 3525741 a nombre de ALBUJA ABAD MARIO FERNANDO, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, **NO es Susceptible de Subdivisión.**”

3. El Dr. Alfredo Israel Zeas Neira, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0745-M, de fecha 16 de noviembre de 2020, referente a la factibilidad de partición del predio N° 3525741, concluyó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0318-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-01089-M emite informe legal desfavorable para la partición del predio N° 3525741.”

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 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 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:

“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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0318-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2020

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 3525741, ubicado en la parroquia Kennedy. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

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. 3525741 ubicado en la parroquia Kennedy, por cuanto constituye 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 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 Ing. Mario Fernando Albuja Abad.

Previo al envío del expediente a la Comisión de Uso de Suelo, me permito sugerir que se adjunte la solicitud realizada por el Ing. Mario Fernando Albuja Abad.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4280-O

Anexos:

- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1089-M.pdf
- gaddmq-azee-daj-2020-0745-m.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1947-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano