

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0467-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2021

Asunto: Partición del predio No. 669961 Exp. PM No. 2019-02304

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 A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3915-O, de 10 de noviembre de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, un informe y criterio legal actualizando aquel remitido mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O de 12 de noviembre de 2019, respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Irene Judith Yáñez con su abogado patrocinador, Dr. Miguel Yandún, considerando para el efecto los informes actualizados emitidos por la Administración Zonal La Delicia mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0680-O de 13 de febrero de 2020.

Antecedentes

1. Mediante Oficio No. AZLD-DJ-2019 00002340 de 25 de julio de 2019, dirigido al Abogado Carlos Alomoto, Secretario General del Concejo, la Administradora de la Zona La Delicia, Dra. María Eugenia Pinos, manifestó:

[...] Acogiendo en todas sus partes los criterios contenidos en el Informe técnico constante en el memorando N^o UGT-2019-098- del 19 de julio de 2019, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), en el que manifiesta: "(...) Revisado el informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 669961, forma parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.31%, con un área de construcción de 99.58 m², Zonificación A1 (A602-50), por lo cual los datos de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0467-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2021

zonificación son válidos para todos el lote que conforma el condominio (...) En este contexto me permito informar que el predio N° 669961 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. [...]

Con base a los antecedentes expuestos, esta Administración Zonal EMITE CRITERIO DESFAVORABLE, a la propuesta de partición que se pretende plantear sobre el predio N° 669961, ubicado en la calle Pululahua s/n, de la Parroquia San Antonio de Pichincha del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.[...]

2. Mediante Oficio No GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O de 12 de noviembre de 2019, esta Subprocuraduría remitió informe jurídico de partición del predio 669961. Dentro del referido informe se concluyó:

“[...] En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal la Delicia; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N° 66961 ubicado en la calle Puluhuahua s/n de la Parroquia San Antonio de Pichincha, en razón que no puede cumplir con lo expuesto y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo, necesaria para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, por constituir alícuota de bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal; y como tal, no factible de subdivisión [...]”

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2020-0680-O de 13 de febrero de 2020, dirigido a la abogada Damaris Priscila Ortiz, Secretaria General del Concejo, la Administradora de la Zona La Delicia, Dra. María Eugenia Pinos, manifestó:

“[...] En atención al oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-0312-O de 21 de enero de 2020, mediante el cual solicita informe técnico y legal, en relación al predio No- 669961, ubicado en la parroquia San Antonio, cantón Quito, Provincia de Pichincha, a usted informo:

Adjunto a la presente se servirá encontrar el informe técnico constante en memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0110-M de 12 de febrero de 2020 e informe jurídico constante en memorando N° AZLD-DJ-2020-107 de 13 de febrero de 2020, quienes manifiestan que el predio signado con el No. 669961 no es factible de fraccionamiento ya que está declarado en propiedad horizontal y no cumple con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, en tal sentido esta Administración Zonal EMITE CRITERIO DESFAVORABLE para el fraccionamiento del predio signado con el N° 669961[...]

Oficio Nro. GADMMQ-PM-2021-0467-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2021

2. Con Memorando No. GADMMQ-AZLD-DGT-2020-0110-M de 12 de febrero de 2020, suscrito por el ingeniero Eddy Ramiro Gonzales Mora, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zona La Delicia manifestó:

“[...] Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 669961 forma parte del condómino declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.31%, con un área de construcción cubierta de 72,00m2 área de construcción abierta 27,58 m2. Zonificación A1 ((A602-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condómino

En este contexto me permito informar que el predio N° 669961 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. [...]”

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2020-107 de 13 de febrero de 2020, el señor Byron Flores, Director Jurídico de la Administración de la Zona La Delicia, en su parte pertinente expuso:

“[...] El Informe Técnico constante en el memorando No. Memorando No. GADMMQ-AZLD-DGT-2020-0110-M de 12 de febrero de 2020, el Ing Eddy Ramiro Gonzales Mora Director de Gestión de Territorio indica que “(...)el predio 669961 forma parte del condómino declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.31%, con un área de construcción cubierta de 72,00m2 área de construcción abierta 27,58 m2. Zonificación A1 (A602-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condómino. En base a lo dicho anteriormente “(...) me permito informar que el predio N° 669961 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo [...]”

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico 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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0467-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2021

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 art. 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 669961, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, con zonificación A1 (A602-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia y del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), se establece que el inmueble forma parte de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0467-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2021

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 Zona La Delicia que han sido actualizados; 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. 669961 ubicado en la calle Pulumahua s/n de la Parroquia San Antonio de Pichincha, por cuanto constituye 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 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 a la señora Irene Judith Yáñez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3915-O

Anexos:

- Fraccionamiento predio 669961.pdf
- GADDMQ-SGCM-2020-0312-O.pdf
- GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O.pdf
- fraccionamiento_predio_669961 (1).pdf
- GADDMQ-SGCM-2020-0927-O.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0467-O

Quito, D.M., 04 de febrero de 2021

- GADDMQ-AZLD-2020-0981-O (1).pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano