

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2010-O

Quito, D.M., 05 de julio de 2021

Asunto: Partición de los predios N° 287123, 25861 y 3021515 Exp. PM Nro. 2021-00517

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 No. A-005 de 20 de mayo de 2019 del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2021-0582-O de 19 de febrero de 2021, 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 de tres predios, respecto del requerimiento realizado por el abogado Santiago Gavilánez.

Antecedentes

Mediante escrito de 27 de noviembre de 2020, el abogado Santiago Gavilánez, debidamente autorizado por el doctor Santiago Crespo Romo, solicitó a la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición de los predios: (i) 287123, consistente en un departamento "A", (ii) 25861, consistente en un local comercial No. "202"; y, (iii) 3021515, consistente en un parqueadero No. "9", ubicados en la parroquia Santa Prisca, Avenida Gran Colombia y Tarquí – Edificio Tarquí de este Distrito.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZMS-2021-0034-M de 20 de enero de 2021, la Abg. Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, adjuntó el Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M; y, el Informe Legal constante en el Memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-046-M, relacionados con la partición de los inmuebles signados con número de predio 287123, 25861 y 3021515.

2. Con informe técnico constante en Memorando N° GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M de fecha 05 de enero del 2021, el Arq. Mario Andrés Sáenz Cárdenas, Director de Gestión y Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó:

“Dado que los predios N° 287123, 25861 y 3021515, propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE son alcuotas que forman parte del Edificio Tarquí, a las cuales les corresponde el 11,20%, 2.60% y 0.46% del total, y tomando en cuenta que estos predios forman parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, no serían sujeto de fraccionamiento.”

3. Mediante informe legal constante en el Memorando N° GADDMQ-AZMS-DAL-2021-046-M de 19 de enero del 2021, el Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director Jurídico de la Administración Zonal Manuela Sáenz, indicó lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2010-O

Quito, D.M., 05 de julio de 2021

“[...] Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión y Control de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M del 5 de enero del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal DESFAVORABLE para el fraccionamiento de los predios 287123, 25861 y 3021515, propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE.”

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 ordenarán 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 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”.

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2010-O

Quito, D.M., 05 de julio de 2021

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 287123, 25861 y 3021515, ubicados en la parroquia Santa Prisca. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios 287123, 25861 y 3021515, por cuanto constituyen alícuotas 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 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 al abogado Santiago Gavilánez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0582-O

Anexos:

- 517.pdf
- 517-1.pdf
- 517-2.pdf
- 517-3.pdf
- 517-4.pdf
- 517-5.docx
- 517-6.pdf

Copia:

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaría de Comisión

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señora Licenciada

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2010-O

Quito, D.M., 05 de julio de 2021

Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal

Santiago Ricardo Gavilanez Velasquez

Señora Licenciada
Alexandra Patricia Oña Rojas
Servidor Municipal 11

Señor Abogado
Freddy Patricio Balseca Gallo
Funcionario Directivo 7

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza | exyv | PM-EJE | 2021-07-05 | |
| Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza | exyv | PM-EJE | 2021-07-05 | |
| Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera | vecb | PM | 2021-07-05 | |

