

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2982-O

Quito, D.M., 07 de octubre de 2021

Asunto: Informe de Partición del predio No. 612569. PRO. EXP. 2021-02150

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000002 / PR de 05 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-4192-O de 29 de septiembre de 2021, el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E) a esa fecha, por disposición del señor concejal René Bedón, 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 "COOTAD", solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 612569, de acuerdo a lo solicitado por el señor Paúl Bedón junto a su abogada patrocinadora Dra. Ibeth Salazar.

Antecedente

Con oficio S/N de 17 de mayo de 2021, ingresado en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el señor Paúl Alejandro Bedón Flores, junto a su abogado patrocinador, manifiesta y solicita:

"[...] me encuentro tramitando un juicio personal de partición en la ciudad de Quito, por lo que, al tenor de lo dispuesto en el Código General de Procesos en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se hace necesario adjuntar a la demanda propuesta un informe de factibilidad de partición del predio en conflicto.

Por lo antes citado comparezco ante ustedes y solicito de la manera más comedida se sirvan extender un Certificado de Factibilidad de Partición del predio Urbano ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Carcelén, calles Javier Espinoza, Barrio/Sector: Pusuquí Chico Bajo, Conjunto Habitacional Alegría Urabá, casa número 67, con número de predio 612569."

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2021-2953-O de 20 de agosto de 2021, la Magister Ana Dolores Bastidas Tene, Administradora Zonal La Delicia, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 612569: (i) Informe Técnico No. 041-UZGT-2021 de 06 de julio de 2021, adjunto al Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0361-M de 14 de julio del 2021; e, (ii) Informe Legal constante en Memorando No. AZLD-DJ-2021-0129. En tal sentido emite criterio desfavorable para el fraccionamiento del predio signado con el No. 612569.

2. El Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho con Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0361-M de 14 de julio del 2021, adjunta el Informe Técnico No. 041-UZGT-2021 de 06 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Galo Renán Cruz Molina, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, en el que se informó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2982-O

Quito, D.M., 07 de octubre de 2021

“Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente:

El predio 612569, se encuentra declarado bajo el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota 0585180%, por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. La zonificación asignada es C3 (C303-70), que corresponde a un lote mínimo de 300 m2 y frente mínimo de 10 m.

*En este contexto me permito informar que el predio No. 612569, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.”*

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2021-0129, el abogado Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emite el siguiente criterio legal:

“[...] Con Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0361-M, de 14 de julio de 2021, suscrito por el Ing. Adrián Patricio Aguas Camacho Director de Gestión del Territorio, el cual contiene Informe Técnico No. 041-UZGT-2021 indica que “El predio 612569, se encuentra declarado bajo el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota 0.585180%, por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que forma el condominio. La zonificación asignada es C3 (C303-70), que corresponde a un lote mínimo de 300 m2 y frente mínimo de 10 m.”

Es decir que el predio signado con el número 612569 que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, no es divisible.

*Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto no es factible de partición al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo”*

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, numeral 1, art. 2, 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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5, artículo 2162, 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2982-O

Quito, D.M., 07 de octubre de 2021

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. 612569, ubicado en la parroquia Carcelén, barrio Pusuqui Chico Bajo, con zonificación C3 (C303-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el inmueble se encuentra declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 612569, ubicado en la parroquia Carcelén, 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 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 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 señor Paúl Alejandro Bedón Flores y su abogada patrocinadora Dra. Ibeth Salazar.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2982-O

Quito, D.M., 07 de octubre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADURA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACION DE SUELOS (E)

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-4192-O

Anexos:

- 2150.pdf
- 2150-1.pdf
- 2150-2.pdf
- 2150-3.pdf
- 2150-4.pdf

Copia:

Señor Abogado
Carlos Patricio Guerrero Medina
Sustanciador

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinuesa
Lider de Equipo

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2021-10-07	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-07	

