

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1899-O

Quito, D.M., 23 de junio de 2021

Asunto: Informe de factibilidad de Partición del predio No. 319603. Exp. PM. Nro. 2018-01342

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señora Secretaria General:

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

La Dra. Gladys Azucena Chávez Mesías, a nombre y en representación de la señora Mónica Patricia Torres Mena, mediante oficio s/n de fecha 30 de octubre de 2020, solicitó emitir un nuevo informe cumpliendo con las observaciones establecidas por la Jueza de la causa, en el que conste el informe del Concejo Metropolitano respecto a la partición del predio No. 319603.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZCA-2021-0171-O de fecha 25 de enero de 2021, la Soc. Dayana Jassmin Vargas Borja, Administradora Zonal Calderón, remitió: 1) Informe Técnico No. AZCA-DGT-2021-001 de 12 de enero del 2021, emitido por el Ing. Israel Jiménez Veloz Jefe de Gestión Urbana de la Dirección de Gestión Territorial, y; 2) Informe Legal contenido en el memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M de 25 de enero del 2021, emitido por la Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón.

2. Con Informe Técnico No. AZCA-DGT-2021-001 de 12 de enero del 2021, emitido por el Ing. Israel Jiménez Veloz Jefe de Gestión Urbana de la Dirección de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón, informó lo siguiente:

“Análisis de fraccionamiento:

No presenta propuesta de fraccionamiento

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1899-O

Quito, D.M., 23 de junio de 2021

De acuerdo a las Zonificaciones enunciadas, el lote mínimo establecido en el Sector Ciudad Alegría de la parroquia Calderón son A8 (A603-35) equivalente a 600 m² y frente mínimo de 15 m. [...]

5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 319603, se encuentra declarado bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible.”

3. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M de 25 de enero del 2021, emitido por la abogada Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal Calderón, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“CRITERIO: Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico No. AZCA-DGT-2021-001 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por el Director de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0126-M, el predio 319603 se encuentra declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debidamente individualizado y técnicamente no es susceptible de subdivisión; en este sentido, la Autoridad que sigue la causa, deberá resolver la forma de partirse los derechos que a cada uno de los litigantes les corresponde dentro de la sociedad conyugal.”

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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1899-O

Quito, D.M., 23 de junio de 2021

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. 319603, ubicado en la parroquia Calderón, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Calderón, se establece que el predio, se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón; 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. 319603, ubicado en la parroquia Calderón, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1899-O

Quito, D.M., 23 de junio de 2021

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 a la señora Mónica Patricia Torres Mena.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-2021-0171-O

Anexos:

- 2018-01342(1).pdf
- 2021-01-12_informe_de_regulaciÓn_metropolitana.pdf
- informe_particion_predio_-_319603_firm-signed-1.pdf
- GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M Exp 2018-1342.pdf
- 2018-01342 solicitud.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
Carlos Patricio Guerrero Medina
Servidor Municipal 8

Señor Doctor

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1899-O

Quito, D.M., 23 de junio de 2021

Edison Xavier Yepez Vinueza
Servidor Municipal 13

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-EJE	2021-06-10	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-06-23	
Revisado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-EJE	2021-06-10	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-06-23	

