

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2792-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Asunto: Partición del predio No. 416600. Ref. Exp. PM. Nro. 2021-01483

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario 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, emitida por el Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2647-O de 06 de julio de 2021, la abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E) a esa fecha, por disposición del Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 416600, conforme lo requerido por el señor Víctor Hugo Tello Arteaga.

Antecedente

Con Oficio S/N, ingresado en la Secretaria General del Concejo, el doctor Mauro Álvarez, abogado patrocinador del señor Víctor Hugo Tello Arteaga, solicitó la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 416600, ubicado en la parroquia Cotocollao.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia

1. Mediante Informe Técnico No. 031-UZGT-2021, el arquitecto Galo Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, manifestó:

“(...) El predio 416600, se encuentra declarado bajo el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota 12.92%, por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. La zonificación asignada es A10 (A604-50), que corresponde a un lote mínimo de 600 m2 y frente mínimo de 15 m.

*En ese contexto me permito informar que el predio N°416600, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.”*

2. El doctor Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, mediante Informe Legal emitido a través del Memorando Nro. AZLD-DJ-2021-92 de 28 de mayo de 2021, referente a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 416600, indicó lo siguiente:

*“(...) esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto el predio No.- 416600 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 art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, en

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2792-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

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 numeral 1, artículo 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 artículo 2162, 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 vigente.

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”.

Es así que, el pronunciamiento respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señala:

“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 la misma autoridad que emitió el mencionado pronunciamiento, ratifica 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.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio Nro. 416600, ubicado en la parroquia El Condado, con zonificación A10 (A604-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alcuota..

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 416600, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2792-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales proceda con lo pertinente.

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, está 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 doctor Mauro Álvarez, abogado patrocinador del señor Víctor Hugo Tello Arteaga.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. María Cristina Kronfle Gómez
SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2647-O

Anexos:

- INF. TEC.031- UZGT-2021 C TECNICO particion PREDIO PH 416600-signed.pdf
- INFORME JURIDICO- Memorando AZLD-DJ-2021-92 - partición predio 416600--signed.pdf
- RESOLUCIÓN DEL PREDIO No. 416600.doc
- Informe técnico No.- 031-UZGT-2021 Cedula catastral IRM Oficio Nro.- GADDMQ-SGCM-2021-1785-O Solicitud del Dr. Mauro Alvarez

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.
Concejal Metropolitano

Señor Doctor
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lider de Equipo

Señor Abogado
Marlon Andres Totoy Ordoñez
Sustanciador

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinuesa
Lider de Equipo

Señorita Abogada
Denís Alejandra Vera Enriquez
Asistente de Despacho

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2792-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marlon Andres Totoy Ordoñez	mato	PM-SRA	2021-09-16	
Aprobado por: María Cristina Kronfle Gómez	mckg	PM-SUE	2021-09-20	

