

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3152-O

Quito, D.M., 27 de octubre de 2021

Asunto: Informe legal de partición del predio No. 1246369 Exp. 2021-02267

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución N° A005, de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (S), mediante Oficio N° 000008 / PR, de 25 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (S), emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-4109-O de 24 de septiembre de 2021, el Abg. Isaac Samuel Byun Olivo, Secretaria 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 con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1246369, conforme lo requerido por el abogado Edison Ríos Bayas.

Antecedente

El abogado Edison Ríos Bayas, mediante escrito presentado en la Administración Zonal Quitumbe, solicitó que se le confiera el informe técnico y legal sobre la factibilidad de partición del predio No. 1246369, el mismo que lo requiere para incorporarlo como prueba en el juicio de partición No. 17203-2021-02302 que se tramita en la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito.

Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZQ-2021-2275-O de fecha 12 de julio de 2021, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió: (i) Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-057 de 1 de julio de 2021, suscrito por la Arq. Valeria Suárez Ch., Jefa de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, y; (ii) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1264-M de 9 de julio de 2021, suscrito por el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3152-O

Quito, D.M., 27 de octubre de 2021

Administración Zonal Quitumbe.

2. Con Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-057 de 1 de julio de 2021, suscrito por la Arq. Valeria Suárez Ch., Jefa de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, informó lo siguiente:

“[...] Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, al predio Nro. 1246369, clave catastral, 33010 03 001, catastrado a nombre del señor LLERENA CAJAS CARLOS; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, el predio Nro. 1246369 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.333230 % de alícuota.

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1246369, clave catastral 33010 03 001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746765.

CONCLUSIÓN:

Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1246369 se encuentra en propiedad horizontal. [...]”

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1264-M de 9 de julio de 2021, suscrito por el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el Informe técnico No. **AZQ-DGT-UGU-IT-2021-057**: “La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN Informa: Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, al predio Nro. 1246369, clave catastral, 33010 03 001, catastrado a nombre del señor LLERENA CAJAS CARLOS; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, el predio Nro. 1246369 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.333230 % de alícuota. Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1246369, clave catastral 33010 03001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746765.”; y, “Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1246369 se encuentra en propiedad horizontal.”, la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE** sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio signado con el No. 1246369. [...]”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3152-O

Quito, D.M., 27 de octubre de 2021

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. 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.

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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3152-O

Quito, D.M., 27 de octubre de 2021

“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. 1246369, ubicado en la parroquia Guamaní. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; 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. 1246369, ubicado en la parroquia Guamaní, 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 cumple 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 Edison Ríos Bayas.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3152-O

Quito, D.M., 27 de octubre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,
SUBROGANTE**

Copia:

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo

