

Fecha: **12 DIC 2018** Hora **15:50**

Nº. HOJAS SIETE
Recibido por: [Firma]



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03996
JUICIO No. 17203-2017-10317
GDOC. 2018-187749
DM QUITO,

11 DIC 2018

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente. -

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

ANTECEDENTES:

El señor Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito, mediante Oficio 05121-2018-UJFMNAMS de 19 de noviembre de 2018, dispone: *“Oficiese al Municipio Metropolitano de la ciudad de Quito, a fin de que, en el término de cinco días, y de cumplimiento con lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD- y emitan el informe de factibilidad que corresponda respecto del bien inmueble materia de la partición, casa número cincuenta y siete-e, Condominios “Jardines del Bosque”, etapa E, inmueble ubicado en la Parroquia Chaupicruz, predio número 0585588, clave catastral, 000000000, a nombre del señor VALLEY YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO; [...].*

El señor Oswaldo Valle Yunapanta, mediante Oficio de 22 de noviembre de 2018, remite copia simple de la demanda de partición y del Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, para que se emita el informe de factibilidad de acuerdo al artículo 473 del COOTAD. Además, aclara que en el mencionado proceso judicial NO está solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SÉPTIMO de su demanda.

En efecto, la demanda en su acápite séptimo, establece como pretensión la venta del inmueble, llegando inclusive hasta el remate del mismo.

BASE LEGAL: [Firma]

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*
2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:
“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. [...]”
3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.
4. El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]”*.
5. El artículo 473, ídem, dispone: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el 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. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”*
6. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, respecto al informe para partición judicial de inmuebles establecido en el artículo 473 del COOTAD, 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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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.[...].

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.”. [...]

“Si bien la partición consiste en un conjunto de operaciones de distribución del patrimonio común entre co-asignatarios o copropietarios, no siempre supone fraccionamiento en los términos que establece el artículo 470 del COOTAD.”

“Tampoco existirá fraccionamiento si en el patrimonio a dividir existieran varios inmuebles que puedan ser adjudicados por separado a cada asignatario o co-propietario”.

“[...] la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando de lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.

INFORME LEGAL:

Revisada la demanda, el certificado del Registro de la Propiedad y la solicitud del administrado se desprende que la pretensión del actor, señor Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta, propietario de derechos y acciones fincados en la casa No. 57 E, alícuota total 1.355, Niveles: 36.30, 38.82, 36.30, 36.30, que forma parte de los condominios “Jardines del Bosque”, etapa “E”, de la parroquia Chaupicruz de este cantón, es la venta y remate de de la casa que se encuentra bajo el régimen propiedad horizontal.

Con fundamento en la normativa legal citada y los términos de la absolución de consulta realizada por el Procurador General del Estado, me permito indicar que en cumplimiento del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el informe que le corresponde emitir al Concejo Metropolitano de Quito, es procedente únicamente en los procesos judiciales que impliquen subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, esto por razones de

ordenamiento territorial y planificación urbanística; y, en ejercicio de su competencia constitucional y legal para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

En razón de lo expuesto, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, en procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, como sucede en el presente caso, en el cual lo que se demanda es la venta y remate de una casa de propiedad particular que se encuentra en propiedad horizontal.

En este contexto, me permito sugerir, de considerarlo pertinente, que previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo, el Concejo Metropolitano dé contestación a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito, con las consideraciones y argumentos expuestos en los términos del presente informe legal.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (7 Fojos)

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo (adjunto expediente)

Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica

Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

3996-18

Quito, DM 22 de noviembre de 2018

Señores
PROCURADURIA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.



De mi consideración:

OSWALDO GUSTAVO VALLE YUNAPANTA, en referencia al oficio N° 05121-2018-UJFMNAMS de fecha 19 de noviembre de 2018, suscrito por el Doctor César Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, provincia de Pichincha, ingresado al Municipio de su representación el 20 de noviembre de 2018, signado con el Trámite N° 3996-18, adjunto al presente en cinco fojas útiles y como documentos habilitantes del mencionado trámite lo siguiente:

1. Copia simple de la Demanda de Partición con fecha de ingreso el 29 de septiembre de 2017, las 15h41; y,
2. Copia simple del Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, de fecha 11 de septiembre de 2017.

Por lo expuesto y con la documentación que obra del proceso signado con el N° 17203-2017-10317, y que ingreso con el presente oficio, solicito se sirva dar cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez de la mencionada Unidad Judicial, esto es que se emita el Informe de Factibilidad que corresponda, lo dicho de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Es preciso aclarar que en el mencionado proceso judicial, NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda.

En espera de su gentil atención, suscribo conjuntamente con mi Abogado Defensor de la causa antes indicada.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'O' followed by the name 'Oswaldo G. Valle Yunapanta'.

Oswaldo G. Valle Yunapanta
C.c. 180242210-3

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'W' followed by the name 'Wilson Núñez Suárez'.

Dr. Wilson Núñez Suárez
Abogado Mat. 18-2004-27 C.N.J.T.