

204

Expediente completo con informes  
LISTA PARA COMISION

Del Sr.  
Pereira

**PROCURADURÍA  
METROPOLITANA**

judicial  
-4-

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0040-O

Quito, D.M., 05 de febrero de 2020

Asunto: Exp. No. 2019-02804 - Ref. Partición de los predios Nos. 230543, 108698 y 27346

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

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDIA  
GADDMQ-SGCM-20...- .....

**RECEPCIÓN**

Fecha: **07 FEB 2020** Hora: 11:10

Nº. Hojas: 3 originales sin anexos

Recibido por: Luone

Señora Secretaria General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**1. Petición**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ- SGCM-2019-2327-O de 02 de diciembre de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a ésta Procuraduría Metropolitana con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita el informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 230543, 108698, y 27346 conforme lo requerido por el señor Hugo Rafael Dávila Grijalva.

**2. Antecedente**

1. Mediante oficio S/N de 21 de agosto de 2019, el señor Hugo Dávila Grijalva, solicitó al Secretaria General del Concejo, a fin de continuar con el juicio de partición de los bienes de la extinta Sociedad Conyugal, se proceda de acuerdo con el artículo 473 del COOTAD.

**3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo**

1. Con Memorando No GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0151-M, fechado 24 de octubre de 2019, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión de Territorio, de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitió a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Norte el informe técnico que en la parte

Quito  
11-02-20

me  
10/02/2020

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0040-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

pertinente manifestó que los predios: 230543 y 108698 se encuentran declarados en propiedad horizontal y debidamente individualizados, por lo tanto no son susceptibles de partición.

Respecto del predio Nro. 27346, se emite informe técnico desfavorable para la factibilidad de partición, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y que se encuentra individualizado, por lo tanto NO es susceptible de Partición.

1. Mediante memorando DJ- AZEE- 2019-0366, de 29 de octubre de 2019, suscrito por el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico, de la Administración Zonal "Eugenio Espejo" en base al informe técnico, contenido en el memorando GADDMQ-ZEE-DGT-2019-0151-M, de 24 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz , Director de Gestión de Territorio-AZEE, informa que:

*"(...) Como se ha dejado determinado en el caso de estos predios, no aplican las disposiciones legales que se deja señaladas toda vez que estos predios ya se encuentran debidamente individualizados como unidades de vivienda independientes y declaradas en propiedad horizontal.*

*Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0151-M de 24 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión de Territorio-AZEE, esta Dirección Jurídica determina que estos predios, no son susceptibles de fraccionamiento.*

*Por lo expuesto, emito informe legal **No Favorable** para la partición de los predios números 230543, 108698 y 27346."*

#### **4. 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 No. 001 que contiene el Código Municipal para el

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0040-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

Distrito Metropolitano de Quito, en el 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 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.”

1. 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.”

1. 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.

1. **Análisis y criterio jurídico**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0040-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 230543 y 108698, que se encuentran registrados a nombre del señor Dávila Grijalva Hugo Rafael, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alcuotas del Edificio denominado "DÁVILA GRIJALVA RESIDENCIAS" con un área de terreno según escritura de 666,00 m2 y un área gráfica de 663,60 m2. En tanto que, el predio 27346 con clave catastral No. 11706-10-001, se encuentra registrado a nombre de la señora GRIJALVA COBO ADRIANA DEL PILAR, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alcuotas del Edificio denominado "SEYMUR" con un área de terreno según escritura de 1600,00 m2. y un área gráfica de 1602,38 m2. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alcuota.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición de los predios Nos. 230543, 108698 y 27346, por cuanto constituyen alcuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, no son factibles 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.
3. 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, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Hugo Rafael Dávila Grijalva.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0040-O

Quito, D.M., 05 de febrero de 2020

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2327-O

Anexos:

- REQUERIMIENTO HUGO DÁVILA\_1.PDF

- IRM de consulta (3 hojas útiles)

- PARTICION PREDIOS 230543 108698 Y 27346\_2019\_11\_05\_14\_55\_06\_146.pdf