

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0293-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

**Asunto:** Partición de los predios Nos. 697520 y 698776 . Exp. PM. Nro. 2020-01650

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

De mi consideración:

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 criterio jurídico:

**Petición**

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3539-O de 13 de octubre de 2020, la abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano, por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 697520 y 698776, de acuerdo a lo solicitado por el señor Dennis Adolfo Romero Arévalo.” .

**Antecedente**

Mediante oficio de 18 de febrero de 2020, dirigido a la Señora Ana Cristina Romero, Administradora Zonal Eugenio Espejo, el señor Dennis Adolfo Romero Arévalo solicito el informe de factibilidad de los predios 697520 y 698776 situados en la parroquia Chaupicruz de este Cantón. Dicho informe es un requisito indispensable para presentar en una de las Unidades Judiciales la partición de bienes de la extinta sociedad conyugal que mantenía con la señora Sandra Libelia Guamán Bravo.

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

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1501-O, de 22 de septiembre de 2020, la Srta. Mgs. Ana Cristina Romero Ortega Administradora Zonal de la Zona Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal de factibilidad de fraccionamiento de los predios números 697520 y 698776.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0293-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

2. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0222-M de 27 de febrero de 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó lo siguiente:

**“ANÁLISIS**

Con respecto al criterio técnico de factibilidad o no de proceder con la aprobación del fraccionamiento del predio, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que los predios:

- N° 697520, con clave catastral 11307 01 001 005 001 093, se encuentra registrado a nombre del Sr. ROMERO AREVALO DENNIS ADOLFO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área bruta de construcción de 13.20 m<sup>2</sup>.
- N° 698776 con clave catastral 11307 01 001 009 109 005, se encuentra registrado a nombre del Sr. ROMERO AREVALO DENNIS ADOLFO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área bruta de construcción de 50.00 m<sup>2</sup>.

**CRITERIO TÉCNICO**

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición de los predios N° 697520 y N° 698776 de propiedad del señor ROMERO AREVALO DENNIS ADOLFO, en razón de que se encuentra declarado Propiedad Horizontal, por lo tanto, NO son Susceptibles de Subdivisión.”.

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0353-M, de 17 de agosto 2020, el Dr. Alfredo Israel Zeas Neira Director Jurídico de dicha Zona, emite Informe Legal respecto a la factibilidad de partición de los predios en referencia, que en lo principal manifestó:

“(…) CRITERIO JURIDICO: Por estas consideraciones técnicas emitidas en memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0222-M de 27 de febrero de 2020, la Dirección de Gestión de Territorio –AZEE, esta Dirección Jurídica determina que estos predios, no son susceptibles de fraccionamiento, toda vez que forman parte de una propiedad horizontal. Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal No Favorable para la partición de los predios números 697520 y 698776”.

**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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0293-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

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 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”.

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 de la bien raíz en dos o más lotes, en los términos del art. 470 del COOTAD.

#### **Análisis y criterio jurídico**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0293-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 697520 y 698776, ubicados en la parroquia Chaupicruz,. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo se establece que los predios forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 697520 y 698776, ubicados en la parroquia Chaupicruz, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, 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.

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 señor Dennis Adolfo Romero Arévalo.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3539-O

Anexos:

- Dennis Romero Arevalo  
- Dennis Romero Arevalo  
- CRITERIO JURÍDICO 697520-698776.pdf

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0293-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0222-M-1.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1501-O.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**