

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1496-O**

**Quito, D.M., 20 de mayo de 2021**

**Asunto:** Partición de los predios Nos. 1274597 y 1275597

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

De mi consideración:

De conformidad con las resoluciones No. A-005 de 20 de mayo de 2019 y No. A-017 de 09 de abril de 2021 suscritas por el señor Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante oficio No. 000005 de 02 de mayo de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0667-O de 25 de febrero de 2021, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al Art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad para la partición de dos predios signados con los Nos. 1274597 y 1275597, conforme lo requerido por el doctor Crosbyn Saúl Valarezo Tandazo, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Loja.

**Antecedente**

Con Oficio No. 00227-2020-UJFMNAL de 28 de octubre del 2020, suscrito por el Dr. Crosbyn Saúl Valarezo Tandazo, Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el cantón Loja, Provincia de Loja, emitido dentro del juicio sumario de partición de bienes de la sociedad conyugal No. 11203-2019-00542, dispuso oficiar al Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de que se confiara el informe previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZEE-2021-0109-O de 20 de enero de 2021, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe legal No. AZEE-DJ-2021-001 de 20 de enero de 2021, y el informe técnico GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0047-M de 18 de enero de 2021, concerniente a la factibilidad de partición de los predios Nos. 1274597 y 1275597.
2. Mediante Informe No. AZEE-DJ-2021-001 de 20 de enero de 2021, la doctora Blanca Beatriz Albuja Martínez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, adjuntó el informe legal de factibilidad de partición de los predios Nos. 1274597 y 1275597, que en lo pertinente señaló:

*“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, la Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio - AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0047-M, de 18 de enero del 2021, en el cual determina que los predios Nos. 1274597 y 1275597 no son susceptibles de subdivisión, en razón de que los mismos forman parte de una Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención, en virtud de que se encuentran debidamente individualizados y por ende no son susceptibles de subdivisión.”.*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1496-O**

**Quito, D.M., 20 de mayo de 2021**

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0047-M de 18 de enero de 2021, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó lo siguiente:

*“1. Predio N.º 1274597*

**ANÁLISIS**

*El Predio N.º 1274597, con clave catastral 11105 05 004 001 006 006, correspondiente al Departamento (sic) 606 de la torre 1, ubicado en la Parroquia IÑAQUITO, se encuentra registrado a nombre de ABENDANO MANCINI CLAUDIO ANDRES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 2500.00 m<sup>2</sup>, área gráfica de 2535.69 m<sup>2</sup>.*

**CRITERIO TÉCNICO**

*Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N.º 1274597 a nombre de ABENDANO MANCINI CLAUDIO ANDRES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.*

*2. Predio N.º 1275597*

**ANÁLISIS**

*El Predio N.º 1275597, con clave catastral 111105 05 004 001 103 011, correspondiente al parqueadero S3-1, ubicado en la Parroquia IÑAQUITO, se encuentra registrado a nombre de MANCINI RAHN MIRIAM ANGELETTE Y OTRO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 2500.00 m<sup>2</sup>, área gráfica de 2535.69 m<sup>2</sup>.*

**CRITERIO TÉCNICO**

*Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N.º 1275597 a nombre de MANCINI RAHN MIRIAM ANGELETTE Y OTRO, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.”.*

**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 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 de 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*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1496-O**

**Quito, D.M., 20 de mayo de 2021**

*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 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 a los predios Nos. 1274597 y 1275597, ubicados en la parroquia Ñaquito, registrados a nombre de Abendaño Mancini Claudio Andrés, y Mancini Rahn Miriam Angelette y Otro, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 2500,00m<sup>2</sup>. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que los predios Nos. 1274597 y 1275597 no son susceptibles de subdivisión, por cuanto forman parte de una declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal.

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. 1274597 y 1275597, ubicados en la parroquia Ñaquito, por cuanto constituye una alcuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es 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.

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 doctor Crosby Saúl Valarezo Tandazo, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Cantón Loja.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1496-O**

**Quito, D.M., 20 de mayo de 2021**

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0667-O

Anexos:

- gaddmq-azee-2021-0109-o.pdf  
- gaddmq-azee-dgt-2021-0047-m.pdf  
- azee-dj-2021-001.docx-signed.pdf  
- juicio\_de\_partición\_predio\_1274597.docx  
- 2020-01970.pdf  
- gaddmq-pm-sauos-2020-0338-o.pdf

Copia:

Señorita  
Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

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

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señor Doctor  
Lucía Orfa Nidia Balcazar Campoverde  
**Servidor Municipal 11**

Señor Abogado  
Romulo Alfredo Gagarin Gallegos Vasconez  
**Funcionario Directivo 7**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinueza  
**Servidor Municipal 13**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-05-19	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-05-19	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM	2021-05-20	
Aprobado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-05-19	

