

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2042-O

Quito, D.M., 07 de julio de 2021

**Asunto:** Informe legal partición del predio No. 685758 EXP. PM Nro. 2021-00021

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 No. A-005 de 20 de mayo de 2019 del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4683-O de 29 de diciembre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), 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 legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 685758, conforme lo requiere la señora Nora Elizabeth Tello Valencia.

#### **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco**

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZT-2020-2925-O de fecha 21 de diciembre de 2020, la Srta. Mgs. Laura Elizabeth Coello Fernández, Administradora Zonal Tumbaco, remitió: (i) Informe Técnico No. AMZT-2020-019-GU-SA de 13 de noviembre de 2020, suscrito por el Arq. Santiago Ávalos, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, y; (ii) Informe Legal No. 062-DAJ-AMZT-2020 de 18 de diciembre de 2020, suscrito por el Abg. Carlos Camacho P., Director de Asesoría Jurídica de la Zona Tumbaco.

2. Con Informe Técnico No. AMZT-2020-019-GU-SA de 13 de noviembre de 2020, suscrito por el Arq. Santiago Ávalos, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, informó lo siguiente:

“[...] El Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N° 001, derogatoria de la Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2042-O

Quito, D.M., 07 de julio de 2021

que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: “Art. 5.- Instrumentos de aplicación. - Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.”

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 685758, catastrado a nombre de GUZMAN GALLARDO DOLMAN OMAR, le corresponden los siguientes datos de zonificación: A26(A1005-40), lote mínimo 1000 m2, frente mínimo 20 .

#### CONCLUSIONES

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de fraccionamiento, sin embargo, acorde a los datos de titularidad de dominio y zonificación del predio se observa que el predio 685758 es un predio alícuota de una propiedad horizontal por lo que se informa que NO es factible la partición del predio.”

3. Mediante Informe Legal No. 062-DAJ-AMZT-2020 de 18 de diciembre de 2020, suscrito por el Abg. Carlos Camacho P., Director de Asesoría Jurídica de la Zona Tumbaco, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] Del Informe Técnico No. AMZT-2020-019-GU-SA, elaborado por el Arq. Santiago Avalos, Jefe de Gestión Urbana se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento del predio No. 685758 catastrado a nombre de Guzmán Gallardo Dolman Omar, no cuenta con la propuesta de fraccionamiento, y forma parte de una propiedad horizontal; por lo tanto, NO es factible su fraccionamiento.

Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica considera que NO es factible el fraccionamiento del predio No 685758 catastrado a nombre de Guzmán Gallardo Dolman Omar, en razón que el inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, además de lo establecido en el referido informe técnico. [...]”.

#### **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-2021-2042-O

Quito, D.M., 07 de julio de 2021

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 N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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 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:

“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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2042-O

Quito, D.M., 07 de julio de 2021

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. 685758, ubicado en la parroquia Tumbaco, con zonificación A26 (A1005-40). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el predio, se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco; 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. 685758 ubicado en la parroquia Tumbaco, 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 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 a la señora Nora Elizabeth Tello Valencia.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2042-O

Quito, D.M., 07 de julio de 2021

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4683-O

Anexos:

- gaddmq-azt-2020-2925-o.pdf  
 - informe\_legal\_no.\_062-daj-amzt-2020-signed-signed.pdf  
 - informe\_tecnico\_amzt-2020-019-gu-sa-signed-signed.pdf  
 - irm\_preliminar\_685758.pdf  
 - 8-nora\_tello-.pdf

Copia:

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

Señorita  
 Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

Señorita Licenciada  
 Leslie Sofia Guerrero Revelo  
**Secretaria de Comisión**

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

Señor Abogado  
 Edison David Almeida Flores  
**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	2021-07-07	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-07-07	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-07-07	

