

**Memorando Nro. GADDMQ-PM-2021-0580-M**

**Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021**

**PARA:** Sr. Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ASUNTO:** Informe legal de partición del predio No. 1368959 Exp. PM No. 2020-01996

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución N° A-005 de 20 de mayo de 2019; y la delegación efectuada por el señor Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00002/SV, de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-4279-O de 01 de diciembre de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1368959, respecto del requerimiento realizado por la doctora Patricia Bermúdez Lasso, procuradora judicial del señor Hernán Napoleón Quinchimba Álvarez.

#### **Antecedente**

Mediante escrito de 06 de enero de 2020, la doctora Patricia Bermúdez Lasso, en calidad de Procuradora Judicial del señor Hernán Napoleón Quinchimba Álvarez, solicita al Concejo Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición del patrimonio de la extinta sociedad conyugal conformada por los señores Hernán Napoleón Quinchimba Alvarez y Tania del Pilar Crisanto Perrazo, consistente en la casa signada con el No.11, parqueadero 11, patio de servicios y jardín, con alícuota total de 5.0393 % que forma parte del Conjunto Habitacional Santaluz, construido sobre el lote de terreno No. 7, ubicado en la Onceava transversal de la avenida Nela Martínez, sector Armenia, parroquia Conocoto de este Distrito, número predial 1368959.

#### **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Los Chillos**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZVCH-2020-2321-O de 19 de noviembre de 2020, el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de los Chillos (E), adjunta: (i) Informe Técnico N° AZVCH-DGT-UGU-2020, de 15 de abril de 2020, suscrito por la Arq. Verónica Cueva Beltrán, Jefa de Gestión Urbana de la

**Memorando Nro. GADDMQ-PM-2021-0580-M**

**Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021**

Administración Zonal Los Chillos; y, (ii) Informe Legal Partición Judicial Predio N° 1368959, de 16 de noviembre de 2020, suscrito por la Ab. Carlota Córdova, Directora Jurídica de la Administración Zonal Los Chillos.

2. Mediante Informe Técnico N° AZVCH-DGT-UGU-2020 de fecha 15 de abril de 2020, la Arq. Verónica Cueva Beltrán, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Los Chillos, informó lo siguiente:

*“... por cuanto el predio N° 1368959 corresponde a la alícuota 5.0393% de la Casa N° 11 con un área bruta total de construcción de 129.55 m<sup>2</sup>, que forma parte del Conjunto Habitacional Santaluz, declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, el predio por ser una alícuota **NO ES DIVISIBLE**; por lo tanto se emite criterio **DESFAVORABLE**.”*

3. Con Informe Legal Partición Judicial Predio N° 1368959 de 16 de noviembre del 2020, la Ab. Carlota Córdova, Directora Jurídica de la Administración Zonal Los Chillos, indicó lo siguiente:

*“[...] **3.- INFORME TÉCNICO** de partición judicial N° AZVCH-DGT-UGU-2020 de fecha 15 de abril del presente año, emitido por el Arq. Darío Alejandro Muñoz M. Director de Gestión del Territorio de la Administración Zona Los Chillos, revisado el IRM del predio 1368959 corresponde a la alícuota 5.0393% de la casa 11 con un área bruta total de construcción de 129.55m<sup>2</sup>, que forma parte del Conjunto Habitacional Santaluz, declarado en Propiedad Horizontal, el predio por ser una alícuota **NO ES DIVISIBLE**; por lo tanto se emite criterio **DESFAVORABLE**.”*

**5.- FUNDAMENTO LEGAL:**

*De acuerdo a lo establecido en el art. 1.1.31 del libro 1.1. del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, el Art. 473y 537 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, emitir informe favorable de partición judicial que se ventila en la judicatura correspondiente.”*

**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 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.

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,

**Memorando Nro. GADDMQ-PM-2021-0580-M**

**Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021**

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

Memorando Nro. GADDMQ-PM-2021-0580-M

Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 1368959 ubicado en la parroquia Conocoto. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, se establece que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud del informe técnico de la Administración Zonal Valle de los Chillos; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N° 1368959, ubicado en la parroquia Conocoto, 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 doctora Patricia Bermúdez Lasso, Procuradora Judicial del señor Hernán Napoleón Quinchimba Álvarez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

**Memorando Nro. GADDMQ-PM-2021-0580-M**

**Quito, D.M., 27 de diciembre de 2021**

**Anexos:**

- 2020-01996(3.pdf)
- 2020-01996(2.pdf)
- 2020-01996(1.pdf)
- 2020-01996(4.docx)
- 2020-01996(6.pdf)
- 2020-01996(5.pdf)
- 2020-01996(7.pdf)
- 2020-01996(9.pdf)
- 2020-01996(8.pdf)
- 2020-01996.pdf

**Copia:**

Sra. Lcda. Alexandra Patricia Oña Rojas

**Sustanciador**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Sr. Abg. Freddy Patricio Balseca Gallo

**Lider de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Sra. Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera

**Lideresa de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Sr. Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza

**Lider de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-27	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-27	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-12-27	

