

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0248-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

**Asunto:** Informe legal de partición del predio No. 1273318. Exp. PM. Nro. 2022-00150

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

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**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-0279-O de 17 de enero de 2022, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora concejala Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, 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 y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1273318, conforme lo requerido por el Ing. Marcel Augusto Álvarez con su abogado patrocinador Dr. Mauro Álvarez.

#### **Antecedente**

Mediante escrito S/N de 22 de noviembre de 2021, ingresado en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el Ing. Marcel Augusto Álvarez, junto con su abogado patrocinador Dr. Mauro Álvarez, señaló y solicitó:

*“(...) soy copropietario del cincuenta por ciento de los derechos y acciones de la casa signada con el número 76, ubicada en el Conjunto Habitacional “Mirador del Bosque II”, situado en las calles Melchor de Valdez Valdez No. N57-146 y Martín de Ochoa, sector San Carlos, parroquia Chaupicruz (actualmente Cochapamba), ciudad y cantón Quito, provincia de Pichincha, inmueble signado con el Número de Predio: 1273318, el mismo que va a ser objeto de un juicio de partición, toda vez que el otro cincuenta por ciento es de propiedad de la señora Norma Isabel Telpiz Maridueña, con el objeto de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.*

*Lamentablemente esa demanda no será admitida por el Juez de la causa si “...no se adjunta el certificado de factibilidad requerido para proceder con el trámite de la partición...”, tal*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0248-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

*cual lo dispone el Art. 473 del COOTAD y como se han pronunciado en forma uniforme todos los jueces que han conocido en su oportunidad esta clase juicios.*

*Por lo expuesto, solicito a usted se digne disponer que se me conceda dicho certificado a fin de presentar la referida demanda, pero con el cumplimiento del requisito en referencia...”.*

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

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-0132-O de fecha 13 de enero de 2022, la Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico COD: AZEEDGT-GU 2022-002-PJ de 11 de enero de 2022, suscrito por el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; (ii) Informe No. AZEE-DJ-2022-003 de 12 de enero de 2022, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Con Informe Técnico COD: AZEE-DGT-GU 2022-002-PJ de 11 de enero de 2022, el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, informó lo siguiente:

**“5. CONCLUSIONES**

*Del análisis técnico se desprende que el predio No. 1273318 se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo que está debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que, esta Dirección emite **informe Técnico Desfavorable** de factibilidad de partición del predio consultado.”*

3. Mediante Informe No. AZEE-DJ-2022-003 de 12 de enero de 2022, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“(…) esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0065-M, de 11 de enero de 2022, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 1273318, no es procedente, en razón de que el mismo se encuentra individualizado bajo Propiedad Horizontal, y en consecuencia, no puede ser objeto de partición...”.*

**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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0248-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5, artículo 2162, 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.

#### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0248-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

1273318, ubicado en la parroquia Cochapamba, con zonificación C1 (C203-60). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el predio, se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

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 del predio No. 1273318, ubicado en la parroquia Cochapamba, por cuanto constituye 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 Ing. Marcel Augusto Álvarez, con su abogado patrocinador Dr. Mauro 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**

Anexos:

- 150-1.pdf
- 150--.pdf
- 150-2.pdf
- 150-4.pdf
- 150-3.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0248-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

Copia:

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor  
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	2022-01-18	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-01-18	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-01-19	

