

Con Uso suelo  
1) agregar expediente  
registro, inscripción  
2) remitir a la ley  
19/07/19



- 2 -

LC 2076  
en formal

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Quito, 19 JUL. 2019  
Exp. No. 2019-00410  
Gdoc: 2019-010392

Señor abogado  
Carlos Alomoto Rosales  
Secretario General  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-



Ref. Partición de los predios Nos. 58229 y 75074

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

1. **Petición**

1. Mediante Oficio No. SGC-2019-581, de 18 de febrero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en ese entonces, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la la factibilidad de partición de los predios No. 58229 y 75074, conforme lo solicitado por la Sra. Ana Hoyos Andrade.

2. **Antecedente**

2. La señora ANA LUCIA HOYOS ANDRADE, en escrito de 21 de enero de 2019, presentado ante el Concejo Metropolitano de Quito, manifestó que con el propósito de dar inicio a un JUICIO DE PARTICION, y con ello cumplir con el requisito establecido en art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita muy comedidamente se sirvan emitir el Informe



Favorable correspondiente, respecto de los predios signados con los números **0058229 y 0075074**, constantes a nombre de **HOYOS MEJIA ERAZMO HONORATO**”.

3. **Informes técnicos y legal de la Administración Zonal La Delicia y Eugenio Espejo.**

3. El Administrador Zonal La Delicia, Humberto Almeida de Sucre, mediante Oficio No. AZLD-DJ-27-2019 – 00000583 de 06 de febrero de 2019, manifestó en su parte pertinente lo siguiente:

“...Revisado el expediente que nos ocupa, se desprende que la propuesta de partición del predio signado con el No. 75074, constituye alícuota de construcción de 5.3297%, ubicado en la parroquia de Cotocollao, sector THOMAS; la que, al estar regido por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, ni técnica ni jurídicamente es factible su división.

Si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble, (venta, remate, compra, etc.) no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 de COOTAD”.

4. El Administrador Zonal Eugenio Espejo, Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0377 de 17 de abril de 2019, adjuntó los informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 52889.

Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-035 de 08 de abril de 2019, el Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo (e), en su parte pertinente manifestó:

“...la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor HOYOS MEJIA ERASMO HONORATO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

El presente informe **rectifica** el informe técnico contenido en el memorando No. 071-DGT-GU-2019 de fecha 04 de febrero del 2008, en el que por error involuntario no se consideró que dicho predio se encuentra registrado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal”.

5. Con Memorando No. DJ-AZEE-2019-035 de 08 de abril de 2019, el Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo (e), en su parte pertinente manifestó:

“...esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones realizadas por el Dr. EDISON YÉPEZ VINUEZA, Subprocurador Metropolitano (e), en el Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2019-00410, de 26 de marzo de 2019, y las correcciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio-AZEE, a través del Memorando No. 186-DGT-GU-2019, 01 de abril del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 52889, se encuentre bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado “Condominios del Batán”, razón por la cual el mismo no es susceptible de subdivisión. 



Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-059, de 11 de febrero de 2019, en el sentido de que el predio No. 52889, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado como parte de las alícuotas del Conjunto denominado “Condominios El Batán”, y por lo tanto, el mismo no es susceptible de subdivisión”.

6. Mediante Oficio No. 0731 de 08 de julio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, remite los Memorandos: (i) No. 377-DGT-GU-2019, de 05 de julio del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (e); y, (ii) No. DJ-AZEE-2019-0245, de 05 de julio del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), con los cuales corrigen el número de predio constante en los informes anteriores.

7. Con Memorando No. DJ-AZEE-2019-0245 de 05 de julio de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo (e), corrigió su criterio emitido mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-035, de 08 de abril de 2019, en el sentido de que el predio que se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debidamente individualizado como parte de las alícuotas del Conjunto denominado “Condominios El Batán” corresponde al No. 58229, el mismo que no es susceptible de subdivisión.

8. Mediante Memorando No. 377-DGT-GU-2019 de 05 de julio del 2019, el Director de Gestión de Territorio (e) emite informe técnico desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor Hoyos Mejía Erasmo Honorato, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto no es susceptible de subdivisión. Con el presente informe rectifica el informe técnico contenido en el memorando No. 186-DGT-GU-2019 de 01 de abril de 2019, en el que por error involuntario se digitó el número de predio 52889, siendo el número de predio correcto 58229.

#### 4. Fundamentos jurídicos

9. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

“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 [...]”.

10. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa [...]”.

11. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5, manifiesta:



“Se considera además 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”.

12. 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.”

13. 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.”

14. 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 artículo 470 del COOTAD.

##### **5. Análisis y criterio jurídico**

15. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 75074 ubicado en el sector Thomas, parroquia La Delicia; y predio 58229 ubicado en el sector El Inca, parroquia Jipijapa. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo y de la Administración Zonal La Delicia, se establece que los inmuebles forman parte de bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

16. En virtud de los informes técnico y legal de las Administraciones Zonales mencionadas; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana **emite criterio legal desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 58229 y 75074, ubicados en la



parroquia Jipijapa y La Delicia, respectivamente, por cuanto constituyen alícuotas de bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, 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.

17. 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 artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

18. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Sra. Ana Hoyos Andrade.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente. (32 FOLIOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO	10-07-19	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo