

123  
W. P. Y.  
P. Judicial.  
Expediente completo con informes  
Lista para Comisión

-8-

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0069-O

QUITO 20 de febrero de 2020  
ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

GADDMQ-SGCM-2020-.....

RECEPCIÓN

Fecha: 21 FEB 2020 Hora 15:30

Nº. Hojas: 2086 11 lOP

Recibido por: LUORNE

Asunto: PRO.EXP.2019-01764

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 A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**1. Petición**

1. Mediante solicitud presentada el 22 de abril de 2019, el señor Wilman Campaña Coloma, solicitó a la Secretaría del Concejo Metropolitano de conformidad con art. 473 del COOTAD, se conceda un informe favorable en que se determine que los dos inmuebles que van a ser parte del juicio de partición son susceptibles de partición.

**2. Antecedente**

1. Con Oficio N° SGC-2019-0552 de 17 de julio de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano 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 de partición de los predios Nos. 273099 273089, solicitado por el señor Wilman Campaña Coloma.

**3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. Mediante Oficio No. 2019-2931 de 24 de junio de 2019, el Arq. Juan Guerrero Camposano, Administrador de la Zona Eloy Alfaro (E), remitió los informes técnico y legal respecto al fraccionamiento de los predios 273099 y 273089, ubicados en la parroquia Solanda, Barrio Santa Rita, cantón Quito.

Auto  
27-02-20

ME

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0069-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

2. Con Informe Técnico N° GU-ITV-2019-008-DP de 07 de mayo de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Eloy Alfaro, informa que los pedios 273099 y 273089 no son factibles de subdividir porque se encuentran en propiedad horizontal y sus áreas son porcentajes.
3. Mediante Informe Legal No. 194-DJ-2019 de 19 de junio de 2019, la Abg. Johana Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zona Eloy Alfaro, informa que considerando el Informe Técnico N° GU-ITV-2019-008-DP de 07 de mayo de 2019, que establece que los predios se encuentran declarados en propiedad horizontal, la dirección Jurídica de la Administración Zonal, emite informe legal desfavorable para la partición de los inmuebles signados con los predios 273099 y 273089, ubicados en la parroquia Solanda, barrio Santa Rita, cantón Quito.

**1. 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 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*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0069-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

*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”.*

1. 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”.*

1. 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.

1. **Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 273099 y 273089, ubicados en la parroquia Solanda, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que los predios forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con su respectiva alícuota.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Eloy Alfaro; 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. 273099 y 273089 ubicados en la parroquia Solanda, por cuanto constituyen alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, 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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0069-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Wilman Campaña Coloma.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**