

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0141-O**

**Quito, D.M., 25 de mayo de 2020**

**Asunto:** Informe legal - factibilidad de fraccionamiento del predio No. 782104 Exp. PM No. 2020-00393

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

Señora Secretaria General (E):

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:

**Petición**

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0629-O del 7 de febrero de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), por disposición del Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de un inmueble de acuerdo a lo solicitado por la Abg. Verónica Espinosa.

**Antecedente**

Mediante Oficio S/N de fecha 11 de diciembre de 2019, ingresado en la Administración Zonal Eloy Alfaro, el señor TACURI SANCHEZ MANUEL ALCIBIADES, por intermedio de la Abg. Verónica Espinosa, manifestó que como defensa técnica realizó un requerimiento al trámite GADDMQ-PM-2019-0082-0, enviado por la Procuraduría Metropolitana con número de expediente 01678-2019, para la obtención del informe de factibilidad legal pertinente, el mismo que es fundamental para continuar con la sustanciación del proceso de partición de bienes de la sociedad conyugal con número 17204-2019-02577. Asimismo, manifestó, que el informe legal que ha sido emitido corresponde al predio número 782104, y que dentro del proceso se encuentran inmersos dos predios de la administración zonal Eloy Alfaro, faltando el informe del predio 782042, ya que ambos informes son pertinentes para la partición de la extinta sociedad conyugal.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0141-O**

**Quito, D.M., 25 de mayo de 2020**

**Informes técnicos de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. La abogada Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-2020-0222-O de 22 de enero de 2020, remitió los informes técnico y legal de NO factibilidad del fraccionamiento del predio No. 782042, de propiedad de Carmen Matilde Jiménez Jiménez y Tacuri Sánchez Manuel Alcibíades, emitidos por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica, respectivamente.
2. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0001-M, de 04 de enero de 2020, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Eloy Alfaro, informó en la parte pertinente:

*“CONCLUSION: Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con parámetros de UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 782042 es un lote que se encuentra en PROPIEDAD HORIZONTAL dentro de un lote de mayor extensión. ”*

3. El Dr. Diego Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Legal No. 16-2020-DJ, referente a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 782042, concluyó lo siguiente:

*“CRITERIO LEGAL: Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.782042”.*

**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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0141-O**

**Quito, D.M., 25 de mayo de 2020**

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el 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 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”*

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 artículo 470 del COOTAD.

#### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 782042 ubicado en la parroquia Chimbacalle, con zonificación D3(D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0141-O**

**Quito, D.M., 25 de mayo de 2020**

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 782042 ubicado en la parroquia Chimbacalle, 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 artículo 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 Ab. Verónica Espinosa patrocinadora del señor Manuel Alcibíades Tacuri Sánchez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0629-O

Anexos:

- 5103.PDF

- IRM

- 0222-O.pdf