

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0273-O**

**Quito, D.M., 22 de octubre de 2020**

**Asunto:** Partición del predio No. 685099. Exp. PM. Nro. 2020-01153

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

Señora Secretaria General:

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 criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-2691-O de 11 de agosto de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, 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 legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 685099, conforme lo requerido por la señora Lydia Andrés Oleas.

**Antecedente**

Con oficio S/N de 05 de marzo de 2020, dirigido a la Administradora Zonal Eugenio Espejo, la señora Lydia Eleonor Andrés Oleas, solicita se realice el informe técnico y legal de factibilidad de partición del inmueble No. 685099, para el pronunciamiento del Concejo Metropolitano y su envío al Juez de la causa.

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

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-1178-O de 05 de agosto de 2020, la Srta. Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0731-M, suscrito por el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo; (ii) Informe Legal No. ZEE-DJ-2020-005, de 28 de julio de 2020, suscrito por el Abg. Israel Zeas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0273-O**

**Quito, D.M., 22 de octubre de 2020**

2. Con Informe Técnico No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0731-M, de 28 de julio de 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio AZEE, informó lo siguiente:

“Con respecto al criterio de factibilidad o no de proceder con la aprobación del fraccionamiento de los predios, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que: Predio No. 685099, con clave catastral 10404 13 004 002 001 004, se encuentra registrado a nombre de ABDRES OLEAS LYDIA ELEONOR, bajo el Régimen de propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escrituras de 1518.00 m2 y un área grafica de 1457.46 m2, ubicado en la Parroquia Mariscal Sucre. [...]

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 685099 a nombre de ANDRES OLEAS LYDIA ELEONOR, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.

3. Mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2020-005, de 28 de julio de 2020, suscrito por el Abg. Israel Zeas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Vladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0731-M de 28 de julio de 2020, determina que el predio No. 685099, no es susceptible de partición, en razón de que no es susceptible de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio No.685099, en virtud de que al encontrarse bajo régimen de propiedad horizontal este no puede ser susceptible 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 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-2020-0273-O**

**Quito, D.M., 22 de octubre de 2020**

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.

#### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 685099, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, con zonificación A24 (A612-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el predio, se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0273-O**

**Quito, D.M., 22 de octubre de 2020**

de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 605099, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, 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 a la señora Lydia Andrés Oleas.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-2691-O

Anexos:

- Informe técnico y legal de factibilidad de partición judicial del bien inmueble de sociedad conyugal, por orden judicial, Predio N° 685099
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0731-M.pdf
- Informe No. AZEE-DJ-2020-005.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1178-O.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0273-O**

**Quito, D.M., 22 de octubre de 2020**