

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0337-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

**Asunto:** Asunto: Partición del predio No. 315208 Exp. PM No. 2020-01998

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 No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ- SGCM-2020-4281-O, de 01 de diciembre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio 315208, conforme lo requerido por la Abg. Liseth Guambo Novillo, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pastaza.

**Antecedente**

Con oficio No. 897-UJFMNAP-2020 de 28 de octubre de 2020, la Abg. Liseth Guambo Novillo, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de Pastaza, comunicó al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que dentro del juicio de partición de la Sociedad Conyugal signado con número 16201-2019-00636, se ha dispuesto que se remita a esa Judicatura, el informe de factibilidad de partición atento al art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del predio No. 315208.

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

1. La Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1691-M de 20 de noviembre de 2020, remitió los informes técnico y legal de no factibilidad del fraccionamiento del predio No.315208, de propiedad del señor Freddy Rodrigo González Medrano,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0337-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

emitidos por: (i) la Directora de Gestión del Territorio- AZEE, Arq. Juanita Ximena Ron Pareja; y (ii) el Director Jurídico, doctor Alfredo Zeas.

2. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1058-M, de 06 de noviembre del 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó en la parte pertinente:

“CRITERIO TÉCNICO: Con estos antecedentes, La Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio No. 315208 a nombre de GONZALEZ MEDRANO FREDDY RODRIGO, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto *NO es Susceptible de Subdivisión.*”

3. El Dr. Alfredo Zeas, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2020-0736-M, de 13 de noviembre de 2020, referente a la factibilidad de partición del predio No.315208, concluyó lo siguiente:

“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1058-M emite informe legal desfavorable para la partición del predio No. 315208.”

**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 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0337-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

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. 315208, ubicado en la parroquia Jipijapa, con un área de terreno global según escritura de 1600,00 m<sup>2</sup> y un área gráfica de 1579,09 m<sup>2</sup>. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se encuentra registrado a nombre del señor Freddy Rodrigo Gonzalez Medrano, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y se encuentra 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0337-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

No. 315208, ubicado en la parroquia Jipijapa, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede 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 Abg. Liseth Guambo Novillo, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pastaza.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4281-O

Anexos:

- Se remita ante esta Jidicatura el correspondiente informe de factibilidad de partición del Predio N° 315208.....
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1058-M.pdf
- Informe Legal 315208.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1691-M.pdf

Copia:

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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0337-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**