

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M**

**Quito, D.M., 25 de enero de 2021**

**PARA:** Sra. Soc. Dayana Jassmin Vargas Borja  
**Administradora Zonal Calderón**

**ASUNTO:** Citerio legal Exp. PM. Nro. 2018-1342

En relación al oficio No. GADDMQ-PM-2021-0064-O, de 09 de junio del 2020, mediante el cual la Procuraduría Metropolitana, ha solicitado que la Administración Zonal Calderón, remita los informes técnico y legal, en relación al juicio de partición de los bienes de la sociedad conyugal signado con el No. 17204-2018-02751, en los que se establezca la factibilidad de fraccionamiento del inmueble en litigio, observando los parámetros de lote y frente mínimos, contribución de área verde, y demás aspectos que considere necesarios tomar en cuenta, conforme lo señalado en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la normativa legal vigente. Al respecto manifiesto lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Con memorando GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0126-M de 15 de enero de 2021, el Arq. Klever Santiago Muncha Cofre Director de Gestión del Territorio Administración Zonal Calderón, remite Informe Técnico de Factibilidad de Fraccionamiento No. AZCA-DGT-2021-001 de 12 de enero del 2021, emitido por el Ing. Israel Jiménez Veloz Jefe de Gestión Urbana, en el cual concluye que el predio 319603 objeto del litigio, *“se encuentra declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible”*.

Dentro del Juicio 17204-2018-02751, se encuentra subido al Sistema ESATJE, la razón de audiencia de 23 de octubre del 2018, en el cual sin contar aún con la comparecencia de la Municipalidad, el Juez que tramita la causa, concede a las partes el plazo de 60 días, a fin de que establezcan un acuerdo en beneficio de las partes procesales.

Posteriormente, con notificación subida al Sistema ESATJE con fecha jueves 20 de febrero del 2020. Las 15h43, el Juez dispone: *“Atento al estado de la causa dispongo: Mediante memorial de fecha 21 de diciembre del 2018, los profesionales del derecho informan a esta Autoridad que las partes se encuentran realizando lo necesario a fin de llegar a “concretar la venta del inmueble, como cancelar el patrimonio familiar y luego tramitar en el Municipio Metropolitano de Quito, la transferencia de dominio (...)”, en virtud de lo expuesto se conmina a las partes procesales informen a esta Judicatura acuerdo arribado en el término de 8 días. NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.”*

**NORMATIVA APLICABLE:**

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M

Quito, D.M., 25 de enero de 2021

El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- 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. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”*

El artículo 424 Ibídem, en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”*.

#### **ANÁLISIS LEGAL:**

Mediante oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, en varios escenarios en los que las superficies demandadas cumplen con los requerimientos técnicos para fraccionar y en otros en los que no cumplen estos requerimientos; así el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: *“(…) En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado “lote mínimo”. En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (…)”*

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado que nos es factible fraccionar el predio objeto del litigio del Conjunto Habitacional Ciudad Alegría por encontrarse Declarado Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, quedaría a consideración del Juez la decisión de resolver la forma de partición de los derechos que le corresponden dentro de la Sociedad Conyugal a cada uno de los comparecientes dentro del Juicio de Partición, contando previamente con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; Informe de la Secretaría General del Concejo, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del Concejo Metropolitano, en aplicación a lo dispuesto por el artículo 473 del

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M

Quito, D.M., 25 de enero de 2021

COOTAD.

**CRITERIO:**

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico No. AZCA-DGT-2021-001 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por el Director de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0126-M, el predio 319603 se encuentra declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debidamente individualizado y técnicamente **no es susceptible de subdivisión**; en este sentido, la Autoridad que sigue la causa, deberá resolver la forma de partirse los derechos que a cada uno de los litigantes les corresponde dentro de la sociedad conyugal.

Lo que comunco para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera  
**SUBPROCURADORA ZONAL**

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0126-M

Anexos:

- 2018-01342(1).PDF
- 2021-01-12 INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA.pdf
- informe\_particion\_predio\_-\_319603\_firm-signed.pdf
- INFORME LEGAL FACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN JUICIO PARTICION

Copia:

Sr. Dr. Freddy Eduardo Corral Granja  
**Subprocuraduría Zonal**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Freddy Eduardo Corral Granja	fecg	AZCA-AJ	2021-01-25	
Aprobado por: Lorena Elizabeth Donoso Rivera	ledr	AZCA-AJ	2021-01-25	

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M**

**Quito, D.M., 25 de enero de 2021**