

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2027-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2021

**Asunto:** Factibilidad de participación Predio No. 66659. Exp. PM. Nro. 2021-00639

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019 del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0893-O del 12 de marzo de 2021, 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 con el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se remita el criterio legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Rosa Clemencia Valenzuela Suasnavas con su abogado patrocinador Dr. Mauro Álvarez M.

**Antecedente**

Con Oficio S/N, ingresado en la Secretaría General del Concejo Metropolitano el 17 de septiembre de 2020, la señora Rosa Clemencia Valenzuela Suasnavas, manifiesta que, en los juicios de partición, se debe contar siempre con la autorización del Concejo Municipal prevista en el Art. 473 del COOTAD. Por lo expuesto, solicita se digna disponer que se le conceda el Informe de favorabilidad de su fraccionamiento, a fin de que continúe la sustanciación del juicio, con el cumplimiento del requisito en referencia.

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

1. La abogada Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0170-O de 26 de enero de 2021, manifiesta que remite los informes técnico y legal respecto a la partición del predio No. 66659, de propiedad de la señora Rosa Clemencia Valenzuela Suasnavas, señalando como antecedente lo siguiente:

“Memorando No. GADDMQ-AZEA.DGT-UTV-2021-0002-M, de 06 de enero del 2021, suscrito por el Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, el mismo que emite el respectivo informe técnico y concluye que: “No es posible realizar partición debido a que el predio se encuentra bajo la figura de Propiedad Horizontal”.

2. La Dra. Silvia Lorena Gaibor, Directora Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Legal No. 04-2021-DJ de 12 de enero de 2021, referente a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 66659, indicó lo siguiente:

“ANTECEDENTE:

Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0002-M, suscrito por el Arquitecto Juan Manosalvas, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda, en el que en su parte pertinente indica: "Con base en lo expuesto, se informa que no es posible realizar una partición debido a que el predio ya se encuentra bajo la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2027-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2021

figura de Propiedad Horizontal y solicito se emita criterio legal correspondiente, mismo que deberá ser enviado a la brevedad posible al Sr. Concejal René Bedón Garzón, solicitante del pedido".

[...] 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.66659".

#### **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 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2027-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2021

470 del COOTAD.

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 66659 ubicado en la parroquia Chimbacalle. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro el inmueble se encuentra bajo la figura de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

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. 66659 ubicado en la parroquia Chimbacalle, por cuanto constituye una alícuota de 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 al Dr. Mauro Álvarez abogado patrocinador de la señora Rosa Clemencia Valenzuela Suasnavas.

Previo al envío del expediente a la Comisión de Uso de Suelo, me permito sugerir que se adjunte el Memorando No. GADDMQ-AZEA.DGT-UTV-2021-0002-M, de 06 de enero del 2021, suscrito por el Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-0893-O

Anexos:

- 639.pdf  
- 639-1.pdf  
- 639-2.pdf  
- 639-3.pdf  
- 639-4.pdf

Copia:

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2027-O

Quito, D.M., 06 de julio de 2021

Señorita  
 Marisela Caleño Quinte  
**Secretaria de Comisión**

Señora Licenciada  
 Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señora  
 Rosa Clemencia Valenzuela Suasnavas

Señor Abogado  
 Carlos Patricio Guerrero Medina  
**Servidor Municipal 8**

Señor Doctor  
 Edison Xavier Yepez Vinueza  
**Servidor Municipal 13**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-07-05	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-07-05	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-07-06	

