

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

**Asunto:** Partición judicial predios Nos. 1248484 Y 1248974. Exp. PM No. 2021-01459

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Secretario 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; y, la delegación efectuada por la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana, emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2570, de 02 de julio de 2021, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E) a esa fecha, 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 artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, en referencia al requerimiento realizado por el señor Luis Narváez Bermejo.

#### **Antecedente**

Mediante escrito de 11 de febrero de 2021, el señor Luis Antonio Narváez Bermejo, solicitó al Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo lo siguiente:

*“(…) conforme a lo dispuesto por el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, un informe de Factibilidad de Subdivisión de mi propiedad Nro. 1248484. dirección CASA A SIETE, Alícuota parcial y total 0.403836891%; local la SIETE, área cubierta, Alícuota Parcial 0.102794845%, área descubierta o abierta. Alícuota parcial 0.044054934%, alícuota total 0.146849779%; que forma parte del Conjunto Parque Residencial Terranova MZ 1, construido en el lote de terreno Nro.9, Manzana 1, del fraccionamiento autorizado, situado en la PARROQUIA CHILLOGALLO de esta ciudad de Quito de la Provincia de Pichincha.”*  
(sic)

#### **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2021-0735-O, de fecha 08 de marzo de 2021, la abogada Monica Flores Grande, Administradora Zonal Quitumbe, adjuntó el Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-021 de 5 de marzo de 2021; y, el Informe Legal No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0405-M, de 8 de marzo de 2021, relacionados con la partición de los predios Nos. 1248484 y 1248974.

2. Con Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-021 de 5 de marzo de 2021, la arquitecta Fátima López, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, manifestó:

*“(…) en base a los informes de Regulación Metropolitana Nro. 739438 que corresponde al predio Nro. 1248484 y al Informe de Regulación Metropolitana Nro. 739440 que corresponde al predio Nro. 1248974, de propiedad del señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO se trata de dos alícuotas producto de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, del proyecto Urbanístico “EL GARROCHA” ubicado en el en el sector Sin Nombre 17, Parroquia Turubamba, en el que el señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO es propietario de una casa denominada 7 de 82.50 m2 de construcción que corresponde a una alícuota de 0.40383689 % y, de un local de 21 m2 de construcción y un área abierta de 9 m2 que corresponde a una alícuota de 0.14684977%.*

*Criterio Técnico: Al no tratarse de una subdivisión de un lote, no se puede dar cumplimiento al Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; se trata de un predio producto de un Proyecto declarado en Propiedad Horizontal, el cual debe respetar las Leyes y Reglamentos de Propiedad Horizontal, que para realizar cualquier tipo de modificación debe contar con la autorización mínima del 75% de copropietarios.*

*Conclusión: El predio Nro. 1248484 que corresponde a la casa 7; y el predio No. 1248974 que corresponde al local y patio, NO se pueden dividir.”*

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0405-M, de 8 de marzo de 2021, el abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, indicó lo siguiente:

*“(…) Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-021, suscrito por la Arq. Fátima López, en su calidad de Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “El predio Nro. 1248484 que corresponde a la casa 7; y el predio No. 1248974 que corresponde al local y patio, NO se pueden dividir”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS SIGNADOS CON EL NRO. 1248484 Y 1248974.”*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

#### **Fundamentos jurídicos**

1. El artículo 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, numeral 1, artículo 2, 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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5, artículo 2162, 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 vigente.

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 este Código”.*

Es así que, el pronunciamiento respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señala:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

*“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, la misma autoridad que emitió el mencionado pronunciamiento, ratifica 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 a los predios Nos. 1248484 Y 1248974, ubicados en la parroquia Turubamba, sector Sin Nombre 17. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alcuotas.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición de los predios No. 1248484 Y No. 1248974, por cuanto constituyen alcuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus atribuciones legales proceda con lo pertinente.

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 señor Luis Narváez Bermejo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Maria Cristina Kronfle Gomez  
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

Anexos:

- 1459.pdf
- 1459-1.pdf
- 1459-2.pdf
- 1459-3.pdf
- 1459-4.pdf
- 1459-5.pdf
- 1459-6.pdf
- 1459-7.pdf
- 1459-8.pdf
- 1459-9.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejal Metropolitano**

Señorita Abogada  
Denis Alejandra Vera Enriquez  
**Servidor Municipal 9**

Señor Doctor  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Servidor Municipal 11**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yopez Vinuesa  
**Servidor Municipal 13**

Señora Doctora  
Ana Cristina Rodriguez Ibujes  
**Servidor Municipal 11**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Denis Alejandra Vera Enriquez	dave	PM-EJE	2021-09-09	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-09-10	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-11	

