

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2593-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

**Asunto:** Partición del predio No. 95141. Exp. PM. No. 2021-00103

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 legal:

#### **Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0146-O de 13 de enero de 2021, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, 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, solicita se remita el informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 95141, en atención al requerimiento efectuado por la señora Marcia Fabiola Yerovi Moscoso con su abogado patrocinador Manuel Jaramillo.

#### **Antecedente**

Con oficio S/N de 11 de diciembre de 2020, ingresado en el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, la señora señora Marcia Fabiola Yerovi Moscoso, junto a su abogado patrocinador, Manuel Jaramillo, manifiestan:

*“(...) solicito se me confiera un Informe en el que se indique, si el Predio No. 95141, que se encuentra ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, Barrio/Sector Las Casas Bajo, Dirección, Calle Fray Gaspar De Carvajal N27-16 y Calle García De León (esquina), del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, inmueble que consiste en una casa de tres pisos; el mismo que se encuentra a nombre de ROMERO SIMANCAS MARIA EUGENIA, es susceptible de partición o no, en los términos previstos en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”*

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

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-2258-O de 31 de diciembre de 2020, el señor Alfonso Gonzalo Muñoz Peñaherrera, Administrador Zonal Eugenio Espejo, Subrogante, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2593-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

inmueble signado con número de predio 95141: (i) Informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1295-M de 30 de diciembre de 2020; e, (ii) Informe legal constante en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0916-M de 30 de diciembre de 2020.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1295-M de fecha 30 de diciembre de 2020, la arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, indicó:

*“(...) El Predio N° 95141, con clave catastral 10702 04 004, ubicado en la Parroquia BELISARIO QUEVEDO, se encuentra registrado a nombre de ROMERO SIMANCAS MARIA EUGENIA, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 360.00m<sup>2</sup> y un área gráfica de 372.21m<sup>2</sup>. El frente del lote según los datos catastrales es de 36.83m.*

*Conforme la zonificación asignada al predio es: C4 (C304-70), con un lote mínimo de 300m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10m.*

#### **CRITERIO TÉCNICO**

*Se informa que el predio N° 95141 NO es Susceptible de Subdivisión en razón de que el terreno global según escritura es de 360.00m<sup>2</sup> y por la zonificación el lote mínimo es de 300m<sup>2</sup>. Razón por la cual, se emite Informe Técnico Desfavorable.”*

3. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0916-M de 30 de diciembre de 2020, el doctor Alfredo Israel Zeas Neira, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite el siguiente criterio legal:

*“[...] 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 del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1295-M de 30 de diciembre de 2020, emite informe legal desfavorable para la partición del predio 95141.”*

#### **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.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2593-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

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, 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 vigentes.

4. Mediante Oficio Nro. 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”.*

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

*“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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2593-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

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 al predio No. 95141, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, Barrio/Sector Las Casas Bajo, con zonificación C4 (C304-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 95141 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 360.00m<sup>2</sup> y un área gráfica de 372.21m<sup>2</sup>.

A partir de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 95141, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, en razón de que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo necesario 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 facultades 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 a la señora Marcia Fabiola Yerovi Moscoso y a su abogado patrocinador Manuel Jaramillo.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2593-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- 2021-000103(1.pdf
- 2021-00103(2.pdf
- 2021-00103(3.pdf
- 2021-00103(4.pdf
- 2021-00103.pdf

Copia:

Señorita Abogada  
Maria Isabel Cepeda Zambrano  
**Servidor Municipal 13**

Señor Abogado  
Freddy Patricio Balseca Gallo  
**Funcionario Directivo 7**

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

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Maria Isabel Cepeda Zambrano	micz	PM-EJE	2021-07-26	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-08-30	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-01	

