

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2559-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

**Asunto:** Partición del predio No. 1333725. PRO. EXP. 2021-01064

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 las 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**

Con Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-1729-O de 10 de mayo de 2021, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1333725, en referencia al requerimiento realizado por el señor Paúl Esteban Regalado Madrid junto a su abogada patrocinadora, doctora Paola Montoya.

#### **Antecedente**

Mediante escrito de 1 de abril de 2021, el señor Paúl Esteban Regalado Madrid, junto a su abogada patrocinadora doctora Paola Montoya, solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 1333725, ubicado en la Parroquia Cochapamba, Sector San Fernando de este Distrito.

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

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2021-0534-M de 23 de abril de 2021, la magister Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, adjuntó el Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0432-M de 16 de abril de 2021; y, el Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-002 de 21 de abril de 2021, relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 1333725.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0432-M de 16 de abril de 2021, la arquitecta Juanita

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2559-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, manifestó:

"[...] Una vez revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitano, se verifica que el predio Nro. 1333725, clave catastral 12002 08 001 001 001 004, ubicado en la Parroquia Cochapamba, Sector San Fernando corresponde a **REGALADO MADRID PAUL ESTEBAN** y es parte de una - Propiedad Horizontal -, el cual cuenta con una alícuota equivalente al 12.649515 %.

[...] En virtud de lo antes expuesto, la Unidad de Gestión Urbana emite **Criterio Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio Nro. 1333725 a nombre de REGALADO MADRID PAUL ESTEBAN, en razón de que forma parte de predios alícuotas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. **Por tanto, No es susceptible de subdivisión.**"

3. Mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-002 de 21 de abril de 2021, la abogada Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, indicó lo siguiente:

"[...] Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, la Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0432-M, de 16 de abril del 2021, en el cual determina que el predio No. 1333725 no es susceptible de subdivisión, en razón de que el mismo forman parte de una Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención."

#### **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 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.*

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2162, numeral 5, establece que se considera como subdivisión a las habilitaciones originadas

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2559-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

por partición judicial, que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigente.

4. Mediante Oficio N° 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 los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir, deben o no, sujetarse 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 pronunciamiento 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 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. 1333725, ubicado en la Parroquia Cochapamba, Sector San Fernando. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el inmueble forma parte de un bien

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2559-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 1333725, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible 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 facultades legales proceda con lo pertinente.

Cabe indicar que, en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implica subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, lo señalado 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 Paúl Esteban Regalado Madrid, con su abogada patrocinadora, doctora Paola Montoya.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- 1064-1.pdf
- 1064-2.docx
- 1064-3.pdf
- 1064-4.pdf
- 1064-5.pdf
- 1064-6.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2559-O

Quito, D.M., 31 de agosto de 2021

Copia:

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

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

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

Señorita Abogada  
Maria Isabel Cepeda Zambrano  
**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	2021-07-30	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-08-30	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-08-31	

