

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2675-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

**Asunto:** Informe Legal Partición Judicial. Exp. 2021-01658

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 A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano 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 N° GADDMQ-SGCM-2021-2970-O de 26 de julio de 2021, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, en ese entonces, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la referida Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 76687, de acuerdo al requerimiento realizado por el señor Jorge Rodrigo Rosales Cordero, con su abogado defensor doctor Nelson Quirola Araus.

#### **Antecedente**

Mediante escrito de 02 de junio de 2021, el señor Jorge Rodrigo Rosales Cordero, conjuntamente con su abogado defensor doctor Nelson Quirola Araus, solicitó a la Administración Zonal Manuela Sáenz, la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 76687, ubicado en el Barrio La Tola Baja de la parroquia Itchimbía de este Distrito.

#### **Informes técnico y legal de la Administración Manuela Sáenz**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZMS-2021-1155-O de 10 de junio de 2021, la magister Sandy Patricia Campaña Fierro, Administradora Zonal Manuela Sáenz, adjuntó el Informe Técnico constante en memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-292-M; y, el Informe Legal constante en memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-339-M, relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 76687.

2. Conforme informe técnico No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-292-M, de 07 de junio

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2675-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

de 2021, el ingeniero Roberto Xavier Román Román, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó:

*“(...) se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de ROSALES CÁRDENAS JORGE AUGUSTO y registra los siguientes datos:*

**ZONIFICACIÓN**

<b>Zona:</b>	D4 (D303-80)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo:</b>	10 m
<b>COS total:</b>	240%
<b>COS en planta baja:</b>	80%
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso de suelo:</b>	(RU3) Residencial Urbano 3

*El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 300 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10.00 m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 58.00 m<sup>2</sup>, y un frente de 10.65 m. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 600 m<sup>2</sup> y un frente de 20.00 m.*

*Por lo expuesto, este predio **no sería sujeto de fraccionamiento.**”*

3. Mediante informe legal constante en Memorando No.

GADDMQ-AZMS-DAL-2021-339-M, de 09 de junio de 2021, el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, indicó lo siguiente:

*“(...) una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión Territorial de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No.*

*GADDMQ-AZMS-DGC-2021-292-M del 7 de junio del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio N° 76687 con clave catastral 20202-08-045 ubicado en la parroquia Itchimbía propiedad del señor JORGE AUGUSTO ROSALES CÁRDENAS.”*

**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 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.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2675-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el 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 del 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 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 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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2675-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

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 la partición del predio No. 76687, ubicado en el Barrio La Tola Baja de la parroquia Itchimbía, con zonificación D4 (D303-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se halla ubicado el referido inmueble, es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que el inmueble tiene una superficie, según escritura, de 58.00 m<sup>2</sup>, por lo que no cabe la partición del mismo.

A partir los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto a la partición del predio No. 76687, en razón de que no puede cumplir 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 al señor Jorge Rodrigo Rosales Cordero, con su abogado patrocinador, doctor Nelson Quirola Araus.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2675-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- 2021-01658 (1).pdf
- 2021-01658 (2).pdf
- 2021-01658 (3).pdf
- 2021-01658 (4).pdf
- 2021-01658 (5).docx
- 2021-01658 (6).pdf
- 2021-01658 (7).pdf
- 2021-01658 (8).pdf
- 2021-01658 (9).pdf
- 2021-01658 (10).pdf
- 2021-01658 (11).pdf

Copia:

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

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

Señora Licenciada  
Alexandra Patricia Oña Rojas  
**Servidor Municipal 11**

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

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

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2675-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alexandra Patricia Oña Rojas	apor	PM-EJE	2021-09-06	
Revisado por: Alexandra Patricia Oña Rojas	apor	PM-EJE	2021-09-06	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-10	

