

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2794-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

**Asunto:** Respuesta solicitud informe legal partición. Ref. Exp. 2021-1460

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Secretario General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2601-O de 05 de julio de 2021, la abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E) a esa fecha, solicitó a Procuraduría Metropolitana que, por disposición del señor Concejal René Bedón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 0053283, de acuerdo a lo requerido por la señora Carmen Beatriz Trejo.

**Antecedente**

Mediante oficio causa 17323-2010-1310 de 18 de febrero de 2021, suscrito por el doctor Blaseo Villacrés Heredia, Secretario Relator de la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, se corre traslado con el pedido de la señora Carmen Beatriz Trejo Chasing, la misma que requiere, de conformidad con lo que dispone el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se emita el Informe de si el predio No. 0053283, ubicado en la parroquia La Magdalena, cantón Quito, tiene autorizado el fraccionamiento o división.

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

1. La abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0948-O, de 06 de mayo de 2021, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0078-M, de 29 de abril de 2020, suscrito por el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro; e, (ii) Informe Legal No. 115-DJ-2021, de 04 de mayo de 2021, suscrito por la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Mediante Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0078-M, de 29 de abril del 2021, suscrito por el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, concluyó lo siguiente:

*"(...) El predio está ubicado en la Zona Eloy Alfaro, Parroquia La Magdalena, barrio Atahualpa, calle "Joaquín Tipantuña"; se trata un predio en Unipropiedad de 250.00 m2 (según escritura), sin construcción de edificación alguna; signado con zonificación D5 (D304-80) que determina que el lote mínimo es de 300.00 m2; en consecuencia los 250.00 m2 que tiene de cavidad el predio referido, no da lugar a partición alguna, por tanto, no es factible su Fraccionamiento (...)"*

3. Mediante Informe Legal No. 115-DJ-2021, de 04 de mayo de 2021, la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó lo siguiente:

*"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0078-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección Jurídica esta Dirección*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2794-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 53283, ubicado en la parroquia La Magdalena, Cantón Quito, de propiedad de la señora **TREJO NAVARRETE DOLORES RAFAEL**.

#### **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 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 artículo 2162, 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 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 de 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 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 legal**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 0053283, ubicado en la parroquia a La Magdalena, cantón Quito, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2794-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300.00 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 0053283 tiene una superficie de 250.00m2.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 0053283, en razón de que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a 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 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 Carmen Beatriz Trejo Chasing.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. María Cristina Kronfle Gómez  
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-2601-O

Anexos:

- GADDMQ-AZEA-DJ-2021-0055-M-signed.pdf
- EXPT. 2018-00932A OFICIO.pdf
- 2018-00932 JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO 17323-2010-1310.pdf
- 2018-00932 reingreso catastros oficio 2404.pdf
- 932-2018 OFICIO 18 DE FEBRERO DEL 2021.pdf
- IRM predio 53283.PDF
- INFORME TÉCNICO PREDIO 53283.PDF
- INFORME LEGAL PREDIO No. 53283.PDF
- MODELO DE RESOLUCIÓN DE PARTICIÓN TREJO NAVARRETE DOLORES RAFAEL.docx
- GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0948-O.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2794-O

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2021

Copia:

Señor  
 Ventanilla Procuraduría Metropolitana  
**Auxiliar de Servicios**

Señor Magíster  
 Monica Elizabeth Amaquiña Masabanda  
**Lider de Equipo**

Señorita Abogada  
 Mayra Alejandra Almeida Peralta  
**Sustanciador**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mayra Alejandra Almeida Peralta	maap	PM-SRA	2021-09-06	
Revisado por: Monica Elizabeth Amaquiña Masabanda	meam	PM-SPAT	2021-09-06	
Aprobado por: María Cristina Kronfle Gómez	mckg	PM-SUE	2021-09-20	

