

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3057-O

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

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 56347. PRO. EXP. 2021-02294

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-4506-O de 14 de octubre de 2021, el abogado Pablo Antonio Santillan Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 56347, de acuerdo a lo solicitado por el señor Carlos Yépez Hernández.

**Antecedente**

Mediante escrito de 09 de julio de 2021, dirigido a la Magister Ana Cristina Romero, Administradora Zonal Norte "Eugenio Espejo", el señor Carlos Yépez Hernández, manifestó y solicitó:

*"Por medio de la presente yo, Carlos Raúl Yépez Hernández con número de cedula 17111962306 como propietario del predio 56347, ubicado en las calles 9 de octubre N22-168 y Gral. Veintimilla de la parroquia Mariscal Sucre, barrio La Mariscal de esta ciudad de Quito, correo electrónico carlos\_cryh@hotmail.com, me dirijo a usted me conceda el Informe de Factibilidad de Partición del inmueble amparándome en el siguiente artículo:*

*El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:*

*"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. (lo subrayado me pertenece).*

*Tomando en cuenta que para poder hacer la partición del inmueble judicialmente es necesario el informe descrito, solicito a usted me conceda el mismo para proceder con el trámite de partición en lo posterior a su informe."*

**Informes técnico y legal de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0612-M de 26 de julio de 2021, la abogada Laura Vanessa Flores Arias, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 56347: (i) Informe Técnico No. MPC-005-DGT-UGU-21 de 14 de julio de 2021, suscrito por la Arq. María Paz Coronel, Jefe de Gestión Urbana (Subrogante) de la Administración Zonal Norte; e, (ii) Informe Legal constante en Memorando No. No. AZEE-DJ-2021-0011, de 23 de julio del 2021, suscrito por la Abg. Laura Flores, Directora

de Asesoría Jurídica – AZEE.

2. La Magister Ana Cristina Romero Ortega, Administradora de la Zona Eugenio Espejo, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2021-1320-M de 17 de septiembre de 2021, en atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3913-O de 16 de septiembre de 2021, de la Secretaría General del Concejo, adjunta a los anexos el memorando Nro. AZEE-DJ-2021-0011, de 23 de julio del 2021.

3. La Arq. María Paz Coronel Muñoz, Jefe de Gestión Urbana (Subrogante) de la Administración Zonal Norte, mediante Informe Técnico No. MPC-005-DGT-UGU-21 de 14 de julio de 2021, en su parte pertinente informó:

*“Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N° 56347, clave catastral N° 10503 06 002 pertenece a YEPEZ HERNANDEZ CARLOS RAUL, y se encuentra ubicado en la Parroquia Mariscal Sucre, sector Mariscal Sucre.*

Conforme a la información de los datos del lote en el IRM -consulta-, se verifica:

Área según escritura	200.00 m <sup>2</sup>
Área gráfica <sup>2</sup>	204.25 m <sup>2</sup>
Frente total	31.78 m

[...] Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las regulaciones del predio No. 56347, se verifica que se encuentra en Zonificación A21 (A608-50), Lote mínimo 600 m<sup>2</sup> y frente mínimo 15m...

#### **Conclusiones**

- a) En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras es equivalente a 200.00 m<sup>2</sup>, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 600 m<sup>2</sup>. La solicitud de “fraccionamiento” en el predio No. 56347 **NO ES PROCEDENTE.**”

3. La Abogada Laura Flores Arias, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, con Informe No. AZEE-DJ-2021-0011 de 23 de julio de 2021, emitió el siguiente criterio legal:

*“[...] esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0954-M..., determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 56347, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 200.00 m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. A21 (A608-50), es de 600m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta, por no cumplir con las áreas requeridas para el efecto”*

#### **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, art. 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 vigentes.

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”.*

De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

*“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, aclaró 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 art. 470 del COOTAD.

#### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 56347, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, sector Mariscal Sucre, con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 56347, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, 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.

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 art. 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 Carlos Yépez Hernández.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-4506-O

Anexos:

- Informe de Regulación Metropolitana -consulta- Predio No. 56347.pdf
- Me conceda el informe de Factibilidad de Partición del Inmueble amparándome el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización....Predio N° 56347...
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0612-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0612-M.pdf
- Informe Legal Predio 56347.pdf
- GADDMQ-AZEE-2021-1320-M.pdf

Copia:

Señor Abogado  
Carlos Patricio Guerrero Medina  
**Sustanciador**

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinueza  
**Lider de Equipo**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2021-10-20	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-20	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-10-20	



**PROCURADURÍA  
METROPOLITANA**

Por un  
**Quito  
Digno**