

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3388-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

**Asunto:** Informe de Partición predio No. 1209509. PRO. EXP. 2021-02419

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución N° A005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 00002 / SV, de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ- SGCM-2021-4799-O de 27 de octubre de 2021, el Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano, por disposición de la Concejala Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita se remita informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio 1209509, conforme lo requerido por el señor Manuel Fabián Peñafiel Enríquez.

**Antecedentes**

Mediante escrito presentado en la Administración Zonal Eloy Alfaro, el señor Manuel Fabián Peñafiel Enríquez, conforme a lo requerido por la doctora Patricia Mercedes Segarra Faggioni, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia de 27 de septiembre de 2021, dentro del juicio de partición No. 17203-2021-04881, solicitó que se elabore el informe técnico y jurídico de factibilidad de partición del predio No. 1209509, ubicado en las calles Alberto Coloma S10-09 y José Egusquiza, barrio San José de Chilibulo, parroquia La Magdalena.

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

1. La abogada Lida Justinne García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-2021-2501-O de 25 de octubre de 2021, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 1209509: (i) Informe Técnico constante en Memorando No.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3388-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0206-M de 11 de octubre de 2021. (ii) Informe Legal No. 305-DJ-2021, de 21 de octubre del 2021.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0206-M de 11 de octubre de 2021, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó:

“[...] **CONCLUSIÓN:** Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, además que es parte de una Propiedad Horizontal, por lo tanto, será el concejo metropolitano quién dictamine el trámite correspondiente”

3. Mediante Informe Legal No. 305-DJ-2021 de 21 de octubre de 2021, la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el siguiente criterio legal:

“[...] con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0206-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quién concluye que no cumple con las áreas establecidas en la ordenanza Metropolitana, está Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 1209509, ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio San José de Chilibulo, Cantón. Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor **PEÑAFIEL ENRIQUEZ MANUEL FABIAN.**”

#### **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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3388-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

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. 1209509, ubicado en la parroquia Chilibulo, Sector San José de Chilibulo, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, el predio se trata de una alcuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3388-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 1209509, ubicado en la parroquia Chilibulo, por cuanto constituye una alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede 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.

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 Manuel Fabián Peñafiel Enríquez.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio

**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS**

Anexos:

- 2021-02419 anexo 1.pdf
- 2021-2419- Anexo 2.pdf
- 2021-2419- anexo 3.pdf
- 2021-02419-anexo 4.pdf
- 2021-2419- anexo 5.pdf
- 2021-02419-anexo 6.pdf
- 2021-2419- anexo 7.pdf
- 2021-2419- anexo 8.pdf
- 2021-02419- anexo 9.docx

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3388-O

Quito, D.M., 17 de noviembre de 2021

Copia:

Señora Abogada  
Jenny Patricia Espinosa Morejon  
**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: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2021-11-15	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-16	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-17	

