

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3247-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

**Asunto:** Informe legal de partición del predio No. 29469. Exp. Pro No. 2021-02439

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 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-2021-4930-O de 4 de noviembre de 2021, el Abg. Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito Subrogante, por disposición de la señora concejala Abg. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, 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. 29469, de acuerdo a lo solicitado por el señor José Troya Ortíz.

#### **Antecedente**

Mediante escrito presentado el 1 de junio de 2021, el señor José Manuel Troya Ortíz, solicitó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, la emisión del informe de factibilidad de partición del predio No. 29469, ubicado en la parroquia San Bartolo, por petición de la Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con oficio Juicio No. 17203-2018-07181.

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

1. Mediante oficios Nos. GADDMQ-AZEA-2021-2172-O de fecha 20 de septiembre de 2021 y GADDMQ-AZEA-2021-2378-O de fecha 14 de octubre de 2021, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0142-M de 30 de julio 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3247-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

Administración Zonal Eloy Alfaro, y; (ii) Informe Legal No. 260-2021-DJ, de 15 de septiembre de 2021, suscrito por el Abg. Pablo Moncayo Vasconez, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0142-M de 30 de julio 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

*“[...] Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:*

- *Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.*
- *Tendrán una relación máxima 1:5 (frente — fondo).*
- *El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados.*
- *Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.*

**CONCLUSIÓN:**

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con la cabida de superficie para generar dos lotes con un área mínima de 200,00 m2. establecido en la ordenanza, por tanto, NO ES FACTIBLE LA SUBDIVISION DEL PREDIO 29469** [...]*”

3. Mediante Informe Legal No. 260-2021-DJ, de 15 de septiembre de 2021, suscrito por el Abg. Pablo Moncayo Vasconez, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“[...] Siendo el informe técnico de factibilidad de partición del predio No. 29469, desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite informe legal desfavorable, por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 29469. [...]*”.

**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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3247-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

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, en el art. 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 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*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3247-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

*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. 29469, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio Calzado 1 de Mayo, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 111.00 m<sup>2</sup> según escritura; área grafica 114.74 m<sup>2</sup>., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 29469, ubicado en la parroquia San Bartolo, 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 José Troya Ortíz.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3247-O

Quito, D.M., 08 de noviembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- 2439-2.pdf
- 2439-1.pdf
- 2439.pdf
- 2439-5.pdf
- 2439-4.pdf
- 2439-3.pdf
- 2439-7-11.docx
- 2439-6.pdf
- 2439-9.pdf
- 2439-8.pdf

Copia:

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

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-08	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-08	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-08	

