

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3310-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 76688. PRO. EXP. 2021-02075

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-2021-3957-O de 17 de septiembre de 2021, la Secretaría General del Concejo, 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. 76688, de acuerdo a lo solicitado por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **Antecedente**

Mediante oficio ingresado el 12 de abril de 2021, en la Administración Zonal Eloy Alfaro, el señor Jorge Rodrigo Rosales Cordero con su abogado patrocinador doctor Nelson Quirola Araús, manifiesta y solicita:

“[...]2.- ANTECEDENTES.

*2.1.- En el JUZGADO SEGUNDO DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, se tramita el Juicio de Partición de Bienes Sucesorios, número 17952-2013-0332, seguido por el compareciente JORGE RODRIGO ROSALES CORDERO, por mis propios derechos y como Procurador Común de mis hermanos ROSARIO DEL CARMEN ROSALES CORDERO; JULIAN SANTIAGO ROSALES CORDERO; Y, PATRICIO ROSALES CORDERO, en contra de JORGE AUGUSTO ROSALES LOPEZ; LUIS FERNANDO*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3310-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

*ROSALES LOPEZ, OLGA ROSALES LOPEZ; Y, MARIO FABIAN ROSALES LOPEZ, concierne a los bienes sucesorios dejados por los causantes JORGE AUGUSTO ROSALES CARDENAS Y BEATRIZ COLOMBIA CORDERO ORTIZ.*

*2.2. Con fecha 14 de noviembre del 2019, la señora Jueza de la causa, dispone que se presente el INFORME DE FACTIBILIDAD EMITIDO POR LA ENTIDAD MUNICIPAL DEL CANTON QUITO, CONFORME LO EXIGE EL COOTAD EN EL ART. 473.*

*2.3.- Como bien sucesorio dejado por los causantes, consta el inmueble casa "A", Bloque No. 13, ubicada en la calle Diego Guevara No. 118 (actualmente Oe2-18), intersección Diego de Villanueva (...)*

*3.1.- Con lo expuesto vengo donde usted, señorita Administradora de la Zona Eloy Alfaro, a fin de solicitar, se sirva ordenar a quien corresponda de el trámite respectivo previo a la emisión u otorgamiento del CERTIFICADO O INFORME FAVORABLE DE FACTIBILIDAD PARA LA PARTICIÓN EMITIDO POR EL CONCEJO MUNICIPAL".*

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

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1616-O de 19 de julio de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 76688: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0116-M de 01 de julio de 2021. (ii) Informe Legal No. 174-DJ-2021 de 9 de julio de 2021.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0116-M de 01 de julio de 2021, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó:

*"[...] el predio en mención, NO cumple con el frente mínimo de 10,00 m. ni el área mínima de 300,00 m2. establecido en la ordenanza; por tanto, no es factible su aprobación de Subdivisión."*

3. Mediante Informe Legal No. 174-DJ-2021 de 9 de julio 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-2021-0116-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,*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3310-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

*esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del lote del predio No. 76688, ubicado en la parroquia La Magdalena, barrio Villaflora, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad de los Cónyuges **ROSALES CÁRDENAS JORGE AUGUSTO** y **CORDERO ORTIZ BEATRIZ COLOMBIA.**”*

### **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*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3310-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

*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. 76688, ubicado en la parroquia La Magdalena, barrio Villaflora, con zonificación C11 (C304-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 76688, tiene una superficie de 197.00 m<sup>2</sup> según escritura; área grafica 196.15 m<sup>2</sup>; y, frente total de 9.91 m., 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 expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 76688, ubicado en la parroquia La Magdalena, por cuanto, 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.

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 Jorge Rodrigo Rosales Cordero con su abogado patrocinador doctor Nelson Quirola Araús

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3310-O

Quito, D.M., 11 de noviembre de 2021

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- 2075-1.pdf
- 2075.pdf
- 2075-4.pdf
- 2075-3.pdf
- 2075-2.pdf
- 2075-6.pdf
- 2075-5.pdf
- 2075-8.pdf
- 2075-7.pdf
- 2075-11.pdf
- 2075-10-7.docx
- 2075-9.pdf

Copia:

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: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-10	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-10	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-11	

