

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3364-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2021

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 210304. PRO. EXP. 2021-02254

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-2021-4454-O de 12 de octubre 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. 210304, de acuerdo a lo solicitado por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **Antecedente**

Con oficio No. 00416-2021-17203 -2020-02497 de 15 de junio de 2021, dirigido al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el abogado Carlos Aurelio Carvajal Sierra, en su calidad de Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia Mujer Niñez y Adolescencia del cantón Quito, manifiesta que:

*"Dentro de la causa de PARTICION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL No. 17203- 2020-0497, propuesto por JARRIN RUMAZO RAUL EDUARDO, en contra YOLANDA MARIA LEONOR FRANCO CORTES, hay lo siguiente: (...) se dispone que por Secretaría, se remita atentos oficios a: [5.1] Al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que a través del departamento correspondiente, remitan a esta judicatura el informe de factibilidad previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, respecto al departamento, dos parqueaderos identificados con el No. 7 y No. 8, una*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3364-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2021

*bodega identificada con el N-5, ubicado en el primer piso alto del Edificio Nancy, ubicado en las calles Manuel Barreto-032 173 y Av. Coruña, Sector La Paz, Parroquia Ñaquito de la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha”*

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

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2021-0744-M de 7 de septiembre 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 210304: (i) Informe Técnico No. MPC-008-DGT-UGU-21 de 26 de julio de 2021 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0992-M, de 27 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E); y, (ii) Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0014, de 07 de septiembre del 2021, suscrito por la Directora de Asesoría Jurídica AZEE.

2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0992-M, de 27 de julio de 2021, el arquitecto Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), remite el Informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. MCP-008-DGT-UGU-21, a través del cual se indica los parámetros técnicos, respecto a la factibilidad de partición del predio No. 210304, clave catastral N° 10706 19 006, perteneciente a Raúl Eduardo Jarrín Rumazo, ubicado en la parroquia Ñaquito, sector La Paz.

3. Con Informe Técnico No. MPC-008-DGT-UGU-21 de 26 de julio de 2021, la arquitecta María Paz Coronel Muñoz, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eugenio Espejo Subrogante, informó:

*“[...] En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras es equivalente a 613.32 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. 210304 **NO ES PROCEDENTE.**”*

4. Mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0014 de 7 de septiembre de 2021, la abogada Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite el siguiente criterio legal:

*“[...] esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0992-M, de 27 de julio de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 210304, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 613.32 m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. A19 (A606-50), es de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15 m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición objeto de la*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3364-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2021

*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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3364-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2021

*“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. 210304, ubicado en la parroquia Iñaquito, sector La Paz, con zonificación A19 (A606-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy 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 No. 210304, tiene una superficie de 613.32 m<sup>2</sup> según escritura; área grafica 619.62 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 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. 210304, ubicado en la parroquia Iñaquito, por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3364-O

Quito, D.M., 16 de noviembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- 2254.pdf
- 2254-2.pdf
- 2254-1.pdf
- 2254-4.pdf
- 2254-3.pdf
- 2254-7.pdf
- 2254-6.pdf
- 2254-5.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	2021-11-11	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-11	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-16	

