

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3756-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 2641. PRO. EXP. 2021-02654

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO 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-2021-5717-O de 09 de diciembre de 2021, el Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicita remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 2641, conforme lo requerido por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito.

**Antecedente**

Con Oficio s/n y sin fecha, dirigido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el señor Víctor Orlando Andrade Erazo, junto con su abogado patrocinador Jorge Bárcenas, solicitó que conforme a lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), un informe técnico de factibilidad de subdividir el lote de terreno No. 10, predio No. 0002641, clave catastral No. 30501-25-003 ubicada en la calle Cerro Corazón No. S7-102 y Llanganates, parroquia Chimbacalle (antes Eloy Alfaro).

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

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-2837-O de 22 de noviembre de 2021, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0215-M de 20 de octubre de 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro. (ii) Informe Legal N° 324-0DJ-2021 de 11 de noviembre de 2021, suscrito por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0215-M de 20 de octubre de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:

**“CONCLUSION**

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO es factible de subdividir por cuanto no cumple con parámetros de UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 2641 es un lote que se encuentra con un área menor a la establecida en la Zonificación del Sector”.*

3. Mediante Informe Legal No. 324-0DJ-2021 de 11 de noviembre de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3756-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

Villota, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*"[...]Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0215-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no cumple con las áreas establecidas en la ordenanza Metropolitana, esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 0002641, ubicado en la parroquia Chimbacalle, (antes Eloy Alfaro), barrio Los Andes, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor **ROTGER ROBERTO**."*

#### **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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3756-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

470 del COOTAD.

**Análisis e informe jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 2641, ubicado en la parroquia Chimbacalle, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es de 10 m, requerimientos que no se cumplen en el presente caso, por cuanto el predio No. 2641 tiene una superficie de 178.00 m<sup>2</sup> según escritura; área gráfica 189.86, y un frente de 11.94 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, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 2641, ubicado en la parroquia Chimbacalle 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 y frente mínimo, 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 Víctor Orlando Andrade Erazo junto con su abogado patrocinador Jorge Bárcenas.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -  
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-5717-O

Anexos:

- STHV-DMGT-2021-2727-O.pdf
- Solicitud Secretaria Territorio, Habitat.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-4119-O.pdf
- GADDMQ-AZEA-DJ-2021-0242-M.pdf
- 2641-signed.pdf
- INFORME TÉCNICO GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0215-M ROTGER ROBERTO.PDF
- INFORME LEGAL N° 324-DJ-2021 ROTGER ROBERTO.PDF
- MODELO DE RESOLUCIÓN DE PARTICIÓN ANDRADE ERAZO VICTOR ORLANDO.docx
- GADDMQ-AZEA-AZ-2021-2837-O (1).pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3756-O

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2021

Copia:

Señora Doctora  
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Líderesa de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor  
 Edison Xavier Yepez Vinueza  
**Lider de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Doctora  
 Ana Cristina Rodriguez Ibujes  
**Sustanciador**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Cristina Rodriguez Ibujes	acri	PM-SRA	2021-12-13	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-14	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-12-15	

