

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3805-O**

**Quito, D.M., 17 de diciembre de 2021**

**Asunto:** Informe legal de partición del predio No. 611667. Exp. PM. Nro. 2020-01991

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 N° A-005 de 20 de mayo de 2019; y la delegación efectuada por el señor Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 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-2020-4266-O de 01 de diciembre de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 611667, conforme lo requerido por el OFICIO-07927-2020, dentro de la causa No. 17204202001274 de 13 de noviembre del 2020 de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

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

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2020-2006-O de fecha 26 de noviembre de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No.

GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1146-M de 25 de noviembre de 2020, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, y; (ii) Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0803-M de 26 de noviembre de 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Zeas Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Con Informe Técnico constante en Memorando No.

GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1146-M de 25 de noviembre de 2020, suscrito por la Arq.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3805-O

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

Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, informó lo siguiente:

**“ANÁLISIS**

*Respecto a la factibilidad o no de partición del predio consultado, una vez verificado en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana IRM se determina que:*

*El Predio N° 611667, con clave catastral 11802 12 006 001 004 001, ubicado en la Parroquia COCHAPAMBA, se encuentra registrado a nombre de JACOME GUERRA EDWIN EFREN, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 1848.00 m<sup>2</sup> y un área gráfica de 1809.23 m<sup>2</sup>.*

**CRITERIO TÉCNICO**

*Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N.º 611667 a nombre de JACOME GUERRA EDWIN EFREN, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto, NO es Susceptible de Subdivisión.”*

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0803-M de 26 de noviembre de 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Zeas Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“[...] Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro.*

*GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1146-M de 25 de noviembre de 2020, emite informe legal desfavorable para la partición del predio 611667. [...]”.*

**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 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,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3805-O**

**Quito, D.M., 17 de diciembre de 2021**

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. 470 del COOTAD.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3805-O

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

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 611667, ubicado en la parroquia Cochapamba, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el predio, se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 611667, ubicado en la parroquia Cochapamba, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden 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 a la la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

Previo al envío del expediente a la Comisión de Uso de Suelo, me permito sugerir que se adjunte el OFICIO-07927-2020 de 13 de noviembre del 2020 de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez Y Adolescencia con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito; y, el IRM del predio N.º 611667.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3805-O

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

*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**

Anexos:

- 2020-01991(3.pdf
- 2020-01991(2.pdf
- 2020-01991(1.pdf
- 2020-01991.pdf

Copia:

Señora Doctora  
 Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa 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**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-16	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-12-16	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-12-17	

