

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0047-O

Quito, D.M., 06 de enero de 2022

**Asunto:** Informe legal de partición del predio No. 595725. Exp. PM. Nro. 2021-02626

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillán 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-2021-6040-O de 28 de diciembre de 2021, el abogado Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora concejala Mónica Sandoval, Presidenta 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. 595725, conforme lo requerido por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Quevedo.

#### **Antecedente**

Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2021-3667-O de 09 de diciembre de 2021, el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de la Procuraduría Metropolitana, manifiesta y solicita a la Administradora Zonal Eugenio Espejo, lo siguiente:

*“(...) Se ha puesto en nuestro conocimiento el pedido de informe de factibilidad de partición dentro del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal signado con el No. 1223-2014-0236, que sigue el señor FAUSTO RODRIGO ARROYO VILLARROEL, en contra de la señora DAYSI MARIELA MARTÍNEZ PEÑAHERRERA, en la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el cantón Quevedo; en esa virtud, adjunto remito todos los anexos enviados por la Unidad Judicial, para que de forma inmediata se de atención a la disposición judicial (...).”*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0047-O

Quito, D.M., 06 de enero de 2022

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

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2021-3088-O de fecha 27 de diciembre de 2021, la Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico COD: AZEEDGT-GU 2021-005-PJ de 13 de diciembre de 2021, suscrito por el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; (ii) Informe No. AZEE-DJ-2021-0017 de 22 de diciembre de 2021, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Con Informe Técnico COD: AZEEDGT-GU 2021-005-PJ de 13 de diciembre de 2021, el Arq. Patricio Castillo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, informó lo siguiente:

**“5. CONCLUSIONES**

*Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 595725 se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que, esta Dirección emite **informe Técnico Desfavorable** de factibilidad de partición del predio consultado.”*

3. Mediante Informe No. AZEE-DJ-2021-0017 de 22 de diciembre de 2021, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“(…) esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1579-M, de 14 de diciembre de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 595725, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 12290.89 m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. C1 (C203-60), es de 200 m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10 m, sin embargo, dicho lote se encuentra bajo Régimen de Propiedad Horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta, por cuanto el predio objeto de la consulta se encuentra bajo Régimen de Propiedad Horizontal. [...]”.*

**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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0047-O

Quito, D.M., 06 de enero de 2022

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 respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código”.*

Finalmente, aclaró que la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0047-O

Quito, D.M., 06 de enero de 2022

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. 595725, ubicado en la parroquia Cochapamba, con zonificación C1 (C203-60). 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. 595725, 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 el cantón Quevedo

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**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0047-O

Quito, D.M., 06 de enero de 2022

Anexos:

- 2626.pdf
- EXPT 2021-02626 GADDMQ-PM-2021-3667-O.pdf
- 2626-2.pdf
- 2626-1.pdf
- 2626(1).pdf
- 2626-5.pdf
- 2626-4.pdf
- 2626-3.pdf
- 2626-6.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	2022-01-05	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-01-05	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-01-06	

