

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0081-O**

**Quito, D.M., 10 de enero de 2022**

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 127971. PRO. EXP. 2022-00041

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-2022-0011-O de 3 de enero de 2022, 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. 127971, conforme lo requerido por el señor Francisco Heredia Arguello con su abogado patrocinador, Dr. Néstor Zamora Frías.

**Antecedente**

Mediante escrito S/N de 25 de noviembre de 2021, ingresado en la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el señor Francisco Teodoro Heredia Arguello, junto a su abogado patrocinador Dr. Néstor Zamora Frías, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó se emita el correspondiente criterio favorable o desfavorable de factibilidad de partición del lote de terreno con construcción de tres pisos signado con el número treinta y uno de la Urbanización La Floresta, ubicado en la parroquia Cotocollao, de aproximadamente 601 m2, compuesto de 6 departamentos.

**Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2021-4340-O de 30 de diciembre de 2021, la Abg. Laura Vanessa Flores Arias, Administradora Zonal La Delicia, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 127971: (i) Informe Técnico No. 077-UZGT-2021 de 13 de diciembre de 2021, adjunto al Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0641-M de 22 de diciembre del 2021; e, (ii) Informe Legal constante en Memorando No. AZLD-DJ-2021-180. En tal sentido emite criterio desfavorable para el fraccionamiento del predio signado con el No. 127971.

2. El Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón con Memorando No.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0081-O

Quito, D.M., 10 de enero de 2022

GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0641-M de 22 de diciembre del 2021, adjunta el Informe Técnico No. No. 077-UZGT-2021 de 13 de diciembre de 2021, suscrito por el Arq. Galo Renán Cruz Molina, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, en el que se informó:

*“Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente:*

*El predio 127971, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación A10 (A604-50), que corresponde a un lote mínimo de 600m2 y frente mínimo de 15 m.*

*En ese contexto me permito informar que el predio No. 127971, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.”*

3. Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2021-180 de 29 de diciembre de 2021, el abogado Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emite el siguiente criterio legal:

*“[...] Con memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0641-M de 22 de diciembre de 2021, el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, remite el Informe técnico No. 077-UZGT-2021 de 13 de diciembre de 2021, en el cual se indica que:*

*“(...) Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente:*

*· El predio 127971, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación A10 (A604-50), que corresponde a un lote mínimo de 600 m2 y frente mínimo de 15 m.*

*En ese contexto me permito informar que el predio N° 127971, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.”*

*Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto el predio No. 127971 no es factible de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo”*

#### **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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0081-O

Quito, D.M., 10 de enero de 2022

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.

#### **Análisis y criterio jurídico**

Del análisis del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición del predio 127971, ubicado en la parroquia Carcelén, con zonificación A10 (A604-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es de 15 m, requerimientos que no se cumplen en el presente caso, por cuanto el predio No. 127971 tiene una superficie de 601.00 m<sup>2</sup> según escritura; área gráfica 605.06 m<sup>2</sup>, y un frente de 16.27 m., por lo que no cabe la partición del

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0081-O

Quito, D.M., 10 de enero de 2022

mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; 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. 127971, ubicado en la parroquia Carcelén, en razón de que no puede cumplir 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 artículo 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 Francisco Heredia Arguello con su abogado patrocinador, Dr. Néstor Zamora Frías.

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**

Anexos:

- 41.pdf
- 41-3.pdf
- 41-2.pdf
- 41-1.pdf
- 41--4.pdf
- 41-4.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 Yopez Vinueza  
**Lider de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0081-O**

**Quito, D.M., 10 de enero de 2022**

**SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-01-10	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-01-10	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-01-10	

