

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0239-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

**Asunto:** Informe de Partición de los predios No. 1217149 y No. 1359195. PRO. EXP. 2021-01987

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

Señor Secretario General:

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. 11880-2021 de 01 de septiembre de 2021, ingresado en la Administración General del MDMQ el 09 de septiembre de 2021, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No 17204202000393, pone en conocimiento la providencia del jueves 22 de abril de 2021, la que en el numeral 2, dispone:

*“Del acta de audiencia que antecede se puede deducir que el Informe remitido por el Municipio de Quito no cumple con lo señalado en el Art. 473 del COOTAD, por lo que en aplicación del artículo antes mencionado (art. 473 del COOTAD), requiérase por segunda ocasión el informe municipal sobre la factibilidad de su partición. Las partes son responsables sobre el tiempo que demore la incorporación de dicho informe. En lo principal Oficiése al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de cumplimiento con dicho informe dentro de la causa de Partición N°\_ 17204-2020-0039”*

#### **Antecedentes**

Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2903-O de 27 de septiembre de 2021 y Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2980-O de 07 de octubre de 2021, solicitó a las Administraciones Zonales Eugenio Espejo y Quitumbe, respectivamente, nos remitan sus informes técnicos y legales en los que se establezca la factibilidad de fraccionamiento de los inmuebles que corresponden a la Administración Zonal Eugenio Espejo y Quitumbe, para lo cual se remitió la documentación digital completo del presente caso.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0239-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

Mediante Oficios Nros. GADDMQ-PM-2021-3548-O y GADDMQ-PM-2021-3547-O de 29 de noviembre de 2021, dirigidos a las Administraciones Zonales Quitumbe y Eugenio Espejo respectivamente, Procuraduría Metropolitana insistió en que las Administraciones Zonales referidas, nos remitan los informes técnicos y legales correspondientes, en los que se establezca la factibilidad de fraccionamiento de los inmuebles en litigio.

Con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3902-O de 27 de diciembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana nuevamente insiste de forma urgente en que la Administración Zonal Quitumbe, remita los informes técnico y legal correspondientes, en los que se establezca la factibilidad de fraccionamiento del inmueble en litigio, correspondiente a la circunscripción territorial de la Administración Zonal.

**Informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eugenio Espejo y Administración Zonal Quitumbe**

**Administración Zonal Eugenio Espejo**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2021-2968-O de 10 de diciembre de 2021, la Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 1359195: (i) Informe Técnico COD: AZEE-DGT-GU-2021-001 de 18 de octubre de 2021 de la Dirección de Gestión de Territorio; y, (ii) Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0015, de 11 de noviembre del 2021, suscrito por el Dr. Cristian Chimbo, Director de Asesoría Jurídica - AZEE.

2. Mediante Informe Técnico No. AZEE-DGT-GU-2021-001 de 18 de octubre de 2021, la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su parte pertinente informo:

*“Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 1359195 se encuentra bajo 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. El Dr. Cristian Chimbo, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Eugenio Espejo, mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0015 de 12 de noviembre de 2021, emitió el siguiente criterio jurídico:

*“[...] con fundamento en la norma legal aplicable citada, 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.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0239-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

*GADDMQ-AZEEDGT-2021-1411-M, de 05 de noviembre de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 1359195, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 2006.00 m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. D8 (D610-70), es de 600 m<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 del predio objeto de la consulta, por no cumplir con las áreas requeridas para el efecto, y encontrarse bajo Régimen de Propiedad Horizontal.”*

#### **Administración Zonal Quitumbe**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2022-0202-O de 12 de enero de 2022, el Arq. Juan Gabriel Guerrero Camposano, Administrador Zonal Quitumbe, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 1217149: (i) Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-119 de 23 de diciembre de 2021, suscrito por la Arq. Gabriela Romero, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe; y, (ii) Informe Legal constante en Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-0035-M de 11 de enero de 2022.

2. La Arq. Gabriela Romero, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-119 de 23 de diciembre de 2021, señala lo siguiente:

*“Predio No. 1217149: Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 756896 el lote mínimo es de V m<sup>2</sup> (variable), y el predio cuenta con un área cubierta de 66.82 m<sup>2</sup>, el mismo es parte de una propiedad horizontal por lo que NO ES FACTIBLE su fraccionamiento o subdivisión.”*

3. La Abg. Gabriela Alexandra Villegas Guerrero, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Quitumbe, mediante Memorando Nro.

GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-0035-M de 11 de enero de 2022, emitió el siguiente pronunciamiento legal:

*“En virtud de los antecedentes expuestos, la normativa jurídica invocada y con sustento en el Informe Técnico de Factibilidad de Subdivisión no factible, informe Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-119 enunciado en los antecedentes, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE respecto de la partición del predio 1217149, por encontrarse en propiedad horizontal.”*

#### **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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0239-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

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”.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0239-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

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 a los predios (i) No. 1359195, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, Sector Mariana de Jesús, Zona Norte, con zonificación D8 (D610-70); y, (ii) No. 1217149, ubicado en la parroquia Quitumbe, sector Rucullacta, Zona Quitumbe, con Zonificación Z2 (ZC). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo y Administración Zonal Quitumbe, los predios antes referidos forman parte de bienes declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (alícuotas).

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eugenio Espejo y Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición de los predios No. 1359195 y 1217149, ubicados en las parroquias Belisario Quevedo y Quitumbe, respectivamente, por cuanto, constituyen alícuotas de bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles 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 Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No 17204202000393.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0239-O

Quito, D.M., 19 de enero de 2022

*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:

- 1987 pedido administrado.pdf
- 1987(1)GADDMQ-AZEE-2021-2968-O.pdf
- 1987-1 Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2021-3056-O.pdf
- 1987-2 Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2903-O.pdf
- 1987-3 IRM predio 1359195 Zona Norte.pdf
- 1987-4 AZEE-DGT-GU 2021-001.pdf
- 1987-5 INFORME LEGAL PARTICIÓN â Predio No. 1359195. .pdf
- 1987-6 INFORME TÉCNICO AZEE.pdf
- 1987-7 GADDMQ-PM-2021-3902-O.pdf
- 1987-8 GADDMQ-PM-2021-3547-O.pdf
- 1987-9 GADDMQ-PM-2021-3902-O.pdf
- 1987-9 GADDMQ-PM-2021-3548-O.pdf
- 1987-10 GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1859-M.pdf
- 1987-11 GADDMQ-AZQ-2022-0202-O.pdf
- 1987-12 INFORME TÉCNICO FACTIBILIDAD SUBVISIÓN .pdf
- 1987-13 Informe legal ZQ.pdf

Copia:

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera

**Lideresa de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Abogado  
Carlos Patricio Guerrero Medina

**Sustanciador**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinuesa

**Lider de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0239-O**

**Quito, D.M., 19 de enero de 2022**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2022-01-13	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-01-14	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-01-19	

