

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0672-O**

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

**Asunto:** Informe Legal de Partición del predio No. 65692. Exp. PM. Nro. 2020-00009

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-2021-0169-O de 15 de enero de 2021, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón Garzón, 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 y atendiendo el oficio GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0072-O de la Procuraduría Metropolitana, solicita remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 65692, conforme lo requerido por el señor Carlos Alfredo Páez Mosquera.

**Antecedentes**

1. Mediante Oficio S/N, de 23 de julio de 2019, dirigido a la Administración Zonal Eloy Alfaro, la señora Susana Patricia Páez Egúez, heredera del señor César Alfredo Páez Mosquera, solicitó que se le otorgue el informe técnico de factibilidad de partición del predio No. 65692.
2. La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2652-O, de 26 de diciembre de 2019, solicitó a Procuraduría Metropolitana, que, por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se emita el informe legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. César Alfredo Páez Mosquera.
3. Procuraduría Metropolitana, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0072-O de 28 de febrero de 2020, solicitó a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, remita el informe técnico contenido en Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT UGU-2019-0262-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, de la Administración Eloy Alfaro; y, la petición realizada por el administrado, a fin de dar atención a lo solicitado.
4. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0169-O de 15 de enero de 2021, la Secretaría

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0672-O

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

General del Concejo Metropolitano de Quito, da atención a lo requerido por la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0072-O de 28 de febrero de 2020.

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

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-2020-1543-O de 04 de agosto de 2020, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0262-M de 5 de noviembre de 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro. (ii) Informe Legal N° 380-DJ-2019 de 12 de noviembre de 2019, suscrito por el Ab. Diego Fernando Albán Borja, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0262-M de 5 de noviembre de 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz Jiménez, 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 cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por lo tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir”.*

3. Mediante Informe Legal No. 380-DJ-2019 de 12 de noviembre de 2019, suscrito por el Ab. Diego Fernando Albán Borja, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

***“(…) PRONUNCIAMIENTO***

*En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona “(…) **NO cumple las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...)”, la propiedad del señor PAEZ MOSQUERA CESAR ALFREDO HRDS esta Dirección Jurídica, emite el Informe Legal desfavorable para que el requerimiento de la señora Susana Patricia Páez Eguez, sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código de organización territorial y Autonomía”.*

**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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0672-O

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

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.

#### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 65692, ubicado en la parroquia La Magdalena, con zonificación D5 (C304-70). 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. 65692 tiene una superficie de 276.00 m<sup>2</sup> según escritura; y

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0672-O

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

un frente de 9.52 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. 65692, ubicado en la parroquia La Magdalena 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 a la señora Susana Patricia Páez Egúez, heredera del señor Páez Mosquera César Alfredo, propietario del predio No. 65692

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:

- 2020-00009.pdf
- 2020-00009 (3).pdf
- 2020-00009 (2).pdf
- EXPT 2020-00009 GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0072-O.pdf
- 2020-00009 (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 -**  
**SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0672-O

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-09	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-09	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-10	

