

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0620-O

Quito, D.M., 08 de febrero de 2022

**Asunto:** Informe de Partición predios Urbanización Esthela. PRO. EXP. 2022-00252

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. GADDMQ-SGCM-2022-0573-O de 31 de enero de 2022, el abogado Pablo Antonio Santillan Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora Concejala Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la abogada Martha Narváez, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con Sede en el Cantón Rumiñahui.

#### **Antecedente**

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el Cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha, mediante Oficio No. 00010-2022-UFMNAR de 05 de enero de 2022, ingresado en la Secretaría General del Concejo el 10 de enero de 2022, dentro del juicio de partición de bienes de la Sociedad Conyugal No. 17205-2017-00418, pone en conocimiento la providencia de 04 de enero de 2022, la misma que en su parte pertinente dispuso:

*"2) Dado el tiempo transcurrido sin existir respuesta hasta la fecha por SEGUNDA OCASION ofíciase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que por intermedio de quien corresponda remita DE FORMA INMEDIATA Y BAJO PREVENCIÓNES DE SANCION el respectivo informe en el que conste la factibilidad del fraccionamiento del inmueble materia de la partición, así como el I.R.M "Informe de*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0620-O

Quito, D.M., 08 de febrero de 2022

*Regulación Municipal", a fin de dar cumplimiento con el art 473 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización".*

**Informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2022-0284-O de 31 de enero de 2022, la señora Mercy Nardelia Lara Rivera, Administradora de la Zonal Valle de los Chillos, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición de los inmuebles que conforman la Urbanización Esthela: (i) el Informe Técnico, Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT, de 24 de enero de 2022; y, (ii) Informe Legal Nro. AZVCH-DJ-IV-2022-005, de 27 de enero de 2022.

2. El Ing. César Ricardo Galarza Mero, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT de 24 de enero de 2022, informó:

***"4. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA***

*Los 62 predios que forman parte del proyecto denominado Urbanización Esthela se encuentran ubicados en la parroquia Conocoto, de acuerdo al sistema Informe de Regulación Metropolitana (IRM), en el barrio identificado como Armenia 2 dentro de la jurisdicción administrativa de la Administración Zonal Valle de los Chillos.*

***5. DESARROLLO DEL INFORME***

*De acuerdo al sistema catastral SIREQ, los lotes que conforman la Urbanización Esthela, son los siguientes: [...]*

*Consultado el Sistema IRM, en relación a las regulaciones, respecto al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, en el área en la que se implantan los 62 lotes, existe la siguiente zonificación:*

<b>REGULACIONES</b>		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
<b>Zona:</b> A8 (A603-35)		<b>RETIROS</b>
<b>Lote mínimo:</b> 600 m <sup>2</sup>	<b>PISOS</b>	<b>Frontal:</b> 5m
<b>Frente mínimo:</b> 15m	<b>Altura:</b> 12 m	<b>Lateral:</b> 3m
<b>COS total:</b> 105%	<b>Número de pisos:</b> 3	<b>Posterior:</b> 3m
<b>COS en planta baja:</b> 35%		<b>Entre bloques:</b> 6m
<b>Forma de ocupación del suelo:</b> (A) Aislada Urbano		<b>Clasificación del suelo:</b> (SU) Suelo Urbano
<b>Uso de Suelo:</b> (RU2) Residencial Urbano 2		<b>Factibilidad de servicios básicos:</b> SI

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0620-O

Quito, D.M., 08 de febrero de 2022

## 6. CONCLUSIONES

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM respecto de los 62 predios, las áreas de los lotes van desde 298.94m hasta 471.00m.
- Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo para habilitar el suelo es de 600 m<sup>2</sup> y el frente mínimo es de 15m.

Con base a lo expuesto, se emite criterio técnico **DESFAVORABLE** para la partición de los predios.”

3. El abogado Alex Terán León, Director Jurídico de la Administración Zonal Valle de los Chillos, con Informe Legal No. AZVCH-DJ-IV-2022-005 de 27 de enero de 2022, emitió el siguiente criterio legal:

### “4. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

*Sobre la base legal enunciada, y el Informe Técnico **DESFAVORABLE** No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT, de 24 de enero de 2022, suscrito por el Ing. Cesar Galarza Mero, Director de Gestión de Territorio de la AZVCH, (sic) DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO, de la Administración Zonal Valle de los Chillos, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Valle de los Chillos, concordante con el Informe Técnico, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la partición de los predios a los que se hace referencia en el Informe Técnico, aludido.”*

### **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.
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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0620-O

Quito, D.M., 08 de febrero de 2022

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 a 62 predios que conforman la Urbanización Esthela, ubicada en la parroquia Conocoto, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto los predios tienen una superficie que van desde los 298.94 m<sup>2</sup> hasta los 471.00 m<sup>2</sup>.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0620-O

Quito, D.M., 08 de febrero de 2022

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios que conforman la Urbanización Esthela, ubicados en la parroquia Conocoto, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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 el Cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha.

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:

- 252-.pdf
- 252-1.pdf
- 252-2.pdf
- 252-3.pdf

Copia:

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0620-O

Quito, D.M., 08 de febrero de 2022

**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**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2022-02-07	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-07	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-08	

