

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1386-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 139503. PRO. EXP. 2018-04253

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. AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano Subrogante, mediante Oficio No. 000020 / PR de 30 de marzo de 2022, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana Subrogante, emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

Mediante Oficio No. SGC-2019-1048 de 28 de marzo de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa época, 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 del predio No. 139503, de acuerdo a lo solicitado por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre.

#### **Antecedente**

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 1243-2018-UJEFMNACQ, dirigido a la Administración Zonal Eugenio Espejo, dentro del juicio de partición signado con el No. 17302-2014-0649, puso en conocimiento la providencia emitida el 25 de octubre de 2018, la que en la parte pertinente dispuso:

*"[...] remítase atento oficio al Municipio de Quito Zona Eugenio Espejo, emita el acto administrativo correspondiente respecto si el bien inmueble que se hace mención en el libelo de la demanda, es viable el registro e individualización de predios (fraccionamiento) en dos o más predios o SE INDIQUE en su caso su NEGATIVA de acuerdo a las normas técnicas y a la zonificación del inmueble en cuestión, este requerimiento judicial se realiza en virtud de la citación dispuesta y de la orden de comparecencia en esta causa."*

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

1. Mediante Oficio No. 1607 de 05 de diciembre de 2018, el Administrador de la Zonal Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 139503: (i) Memorando No. 575-DGT-GU-2018 de 20 de noviembre de 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de gestión del Territorio de la Administración

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1386-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

Zonal Eugenio Espejo; y, (ii) Memorando No. DJ-AZEE-2018-466 de 27 de noviembre de 2018, suscrito por la Abg. Martha Suárez Romero, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. El Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando No. 575-DGT-GU-2018 de 20 de noviembre del 2018, manifestó:

*“Verificado en el Sistema Informático el predio 139503 con clave catastral 11107-20-011, se encuentra registrado a nombre de la Sra. VINUEZA VINUEZA MARÍA NATIVIDAD Y OTRO, bajo el Régimen de propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Edificio denominado “COMERCIOS ICAZA”.*

*Según IRM-CONSULTAS, Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación asignada al predio 139503 es A10 (A604-50), lote mínimo 600.00 m2, frente mínimo de 15.00 m.*

*Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio No. 139503, en razón de que forma parte de una propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizada y por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

3. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2018-466 de 27 de noviembre de 2018, la Abogada Martha Suárez Romero, Directora Jurídica de la Zona Eugenio Espejo, emitió el siguiente criterio legal:

*“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 575-DGT-GU-2018, de 20 de noviembre del 2018, determina que el predio No. 139503, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de partición, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención, en virtud de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, se encuentran debidamente individualizados y por lo tanto no son susceptibles de partición.”*

#### **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-2022-1386-O

Quito, D.M., 31 de marzo 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**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 139503, ubicado en la parroquia Ñaquito, con zonificación A10 (A604-50). De acuerdo con los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el predio forma parte de una propiedad horizontal, debidamente individualizado, por ende, se trata de una alícuota de un bien declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1386-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2022

normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 139503, ubicado en la parroquia Ñaquito, por cuanto constituye una alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede 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 Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,  
SUBROGANTE  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO  
DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Anexos:  
- 2018-04253.pdf

Copia:  
Señor Abogado  
Carlos Patricio Guerrero Medina  
**Sustanciador  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -  
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yopez Vinuesa  
**Lider de Equipo  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -  
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1386-O**

**Quito, D.M., 31 de marzo de 2022**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2022-03-30	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-31	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-03-31	

