

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1994-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2021

**Asunto:** Informe Partición Judicial Exp. PM 2021-01104

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000013 de 12 de junio de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (E), emito el siguiente informe jurídico:

#### **Petición**

Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2021-1778-O de 12 de mayo de 2021, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al art. 473 del COOTAD, solicitó se remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 36622 y 300985, respecto del requerimiento realizado por la señora Consuelo Azucena Rosado Rosado con su abogado patrocinador doctor Vicente Correa Sánchez.

#### **Antecedente**

Mediante escrito de 04 de marzo de 2021, la señora Consuelo Azucena Rosado Rosado, solicitó a la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición de dos bienes inmuebles: (i) Predio No. 36622, consistente en Departamento 7, clave catastral 20701-17-004; y, (ii) Predio No. 300985, consistente en el Local comercial 1, clave catastral No. 20701-09-001.

#### **Informe técnico y legal de la Administración Eloy Alfaro**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0813-O de 15 de abril de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Memorando N° GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0064-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y; (ii) Informes Legales Nos. 82-DJ-2021 y 90-DJ-2021, suscritos por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1994-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2021

Administración Zonal Eloy Alfaro.

2. Con Memorando N° GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0064-M, de fecha 07 de abril de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, envió el siguiente informe técnico:

"[...] **INFORME TÉCNICO:**

**Predio N° 36622**

**CONCLUSIÓN**

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, además de estar declarado en Propiedad Horizontal**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.

**INFORME TÉCNICO:**

**Predio N° 300985**

**CONCLUSIÓN**

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, además de estar declarado en Propiedad Horizontal**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir [...]"

3. Mediante informe legal N° 82-DJ-2021, de 08 de abril de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó lo siguiente:

"[...] con sustento en el Informe Técnico No.

GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0064-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina. Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que *no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio*, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 36622, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **SÁNCHEZ MORALES JOSÉ ENRIQUE**. [...]"

4. Mediante informe legal N° 90-DJ-2021, de 08 de abril de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó lo siguiente:

"[...] con sustento en el Informe Técnico No.

GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0064-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que *no es*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1994-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2021

*factible realizar el fraccionamiento de dicho predio*, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 300985, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **SÁNCHEZ MORALES JOSÉ ENRIQUE**. [...]"

### **Fundamentos jurídicos**

1. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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, en el art. 2, numeral 1, 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. La Ordenanza Metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su art. IV. 1. 70, numeral 5, 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."

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1994-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2021

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 la partición de los predios 36622 y 300985, ubicados en la parroquia Ferroviaria de este Distrito. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con su respectiva alícuota.

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 de los predios 36622 y 3009985, en razón de que constituyen alícuota de un bien declarado 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 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 a la señora Consuelo Azucena Rosado Rosado.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1994-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2021

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**SUBPROCURADORA METROPOLITANA (E)**

Anexos:

- 2021-01104 (1).pdf
- 2021-01104 (2).pdf
- 2021-01104 (3).docx
- 2021-01104 (4).pdf
- 2021-01104 (5).pdf
- 2021-01104 (6).pdf
- 2021-01104 (7).pdf
- 2021-01104 (8).pdf
- 2021-01104 (9).pdf

Copia:

Señora Licenciada  
Alexandra Patricia Oña Rojas  
**Servidor Municipal 11**

Señor Abogado  
David Alejandro Castellanos Moretta  
**Servidor Municipal 8**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinueza  
**Servidor Municipal 13**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alexandra Patricia Oña Rojas	apor	PM-EJE	2021-06-18	
Revisado por: David Alejandro Castellanos Moretta	dacm	PM-EJE	2021-06-21	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-EJE	2021-06-25	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM	2021-07-02	



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1994-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2021

