

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2759-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2021

**Asunto:** Solicitud informe legal partición. Ref. Exp. 2021-01933

Señor Abogado  
Isaac Samuel Byun Olivo  
**Secretario General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO 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 la Procuradora Metropolitana, mediante Oficio No. 0000027 de 10 de agosto de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana, emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

Mediante Oficio No. Oficio GADDMQ-SGCM-2021-3737-O de 08 de septiembre de 2021, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 415165, en referencia al requerimiento realizado por el doctor Diego Escobar Rojas.

#### **Antecedente**

Mediante escrito de 28 de junio de 2021, el doctor Diego Escobar, Procurador Judicial de la señora Dolores Verónica Monge Ramos, solicitó el informe de factibilidad de partición del predio No. 415165 y manifiesta: *“Adjunto todos los documentos enviados vía email del trámite que se me atendió, a fin que, por favor la respuesta se me ENTREGUE DE FORMA FÍSICA Y FIRMADA y poder presentar en el Juzgado.” (sic)*

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

1. Con Informe Técnico No. MPC-006-DGT-UGU-21 de 14 de julio de 2021, la arquitecta María Paz Coronel Muñoz, Jefa de Gestión Urbana Subrogante de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó:

*“(…) Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N° 415165, clave catastral N° 40701032 pertenece a RAMIREZ ACONDA JORGE ENRIQUE, se ubica en la Parroquia*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2759-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2021

*Belisario Quevedo, sector La Gasca, y se encuentra en UNIPROPIEDAD.*

*Conforme a la información de los datos del lote en el IRM -consulta-, se verifica:*

*Área según escritura 567.00 m<sup>2</sup>*

*Área gráfica 728.12 m<sup>2</sup>*

*Frente total 8.00 m*

*Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las regulaciones del predio N°415165, se verifica que se encuentra en Zonificación A10 (A604-50), lote mínimo 600 m<sup>2</sup> y frente mínimo 15 m (...)*

### **Conclusiones**

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO es factible de subdividir por cuanto no cumple con las ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 415165 es un lote de 567.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 600m<sup>2</sup>, por lo tanto para poder subdividir se necesitara como mínimo una área de 1200 m<sup>2</sup>.*

2. Mediante Informe Legal No. AZEE-DJ-2021-0010-M de 23 de julio de 2021, la abogada Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, indicó lo siguiente:

*“(...) 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 Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0939-M, suscrito el 15 de julio de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 415165, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 567.00m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. A10 (A604-50), ES DE 600M<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta por no cumple con las áreas requeridas para el efecto.”*

### **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, artículo 2, establece como finalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2759-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2021

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 vigente.

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 les 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”.*

*Es así que, el pronunciamiento respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señala:*

*“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 lo 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, la misma autoridad que emitió el mencionado pronunciamiento, ratifica 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 artículo 470 del COOTAD. Siendo que el mencionado criterio no ha sido objeto de supresión por la Corte Constitucional, misma que por su competencia

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2759-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2021

exclusiva, podría; estando en plena vigencia el criterio se lo asume y observa para los procedimientos correspondientes.

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a la partición del predio No. 415165, ubicado en el sector de la Gasca, Parroquia Belisario Quevedo. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se halla ubicado el referido inmueble, es de 600 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que el inmueble tiene una superficie, según escritura de 567,00 m<sup>2</sup>, por lo que no cabe la partición del mismo.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuestas, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 415165, por cuanto no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus atribuciones legales proceda con lo pertinente.

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, deberá comunicar al doctor Diego Escobar Rojas, Procurador Judicial de la señora Dolores Verónica Monge Ramos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2759-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Maria Cristina Kronfle Gomez  
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA SOBRE EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-3737-O

Anexos:

- Por lo expuesto, adjunto todos los documentos enviados vía email del trámite que se me atendió. a fin que, por favor la respuesta se me entregue fe forma física y firmada y poder presentar en el juzgado.
- Informe de Regulación Metropolitana -consulta- Predio No. 415165.pdf
- Informe Legal Predio 415165.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón Ph. D.  
**Concejal Metropolitano**

Señorita Abogada  
Denis Alejandra Vera Enriquez  
**Asistente de Despacho**

Señor Doctor  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lider de Equipo**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yopez Vinueza  
**Lider de Equipo**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Denis Alejandra Vera Enriquez	dave	PM-SUE	2021-09-13	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM-SUE	2021-09-16	

