

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2676-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

**Asunto:** Informe Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 1240707 Exp. PM. Nro. 2021-01582

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 A-005, de 20 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano 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. GADDMQ-SGCM-2021-2786-O de 14 de julio de 2021, la abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E) a esa fecha, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita se remita el informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1240707, de acuerdo a lo solicitado por la doctora Delicia de los Ángeles Garcés Abad, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **Antecedente**

Con oficio No. 027-2021-UJFMNAPMSDMQ-C-S de 22 de enero de 2021, la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de partición de la sociedad conyugal, signado con el No. 17203-2019-01798, en la parte pertinente dice: “[...] a) No ha lugar la convocatoria a la audiencia solicitada por no ser el momento oportuno, de los autos se observa que no consta el Informe del Concejo Metropolitano informe que es imprescindible, para continuar con la sustanciación del proceso, por lo expuesto al tenor de lo que prescribe el Art. 473 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, ofíciense al Concejo Metropolitano a fin de que haga conocer a la suscrita Juez, el informe sobre el bien inmueble es o no fraccionable [...]”.

#### **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2676-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2021-0970-O de 26 de marzo de 2021, dirigido a la Secretaria General de Concejo Metropolitano de Quito, la abogada Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió los informes técnico y legal. (i) Memorando No GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M de 26 de marzo de 2021, suscrito por la abogada Katherine Carolina Coloma Gaibor, Directora Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe Subrogante, y, (ii) Memorando No. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0189-M de 23 de marzo de 2021 que contiene el informe técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-033, suscrito por la arquitecta Fátima López, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe.

2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-033 de 23 de marzo de 2021, suscrito por la arquitecta Fátima López, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe, se indicó: *“Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 740515, al predio Nro. 1240707, clave catastral, 33505-44.007, catastrado a nombre del señor Pintado Álvarez Nelson Fernando le corresponden las siguientes regularizaciones: lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, frente mínimo 10 ml; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 740515, el predio Nro. 1240707 posee un área grafica de 190.94 m<sup>2</sup> y cuenta con un frente de 21.09ml. Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1240707, clave catastral, 33505-44.007, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 740515. Conclusión: El predio Nro.1240707 **NO** es factible de dividirlo”.*

3. Con Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M de 26 de marzo de 2021, suscrito por la abogada Katherine Carolina Coloma Gaibor, Directora Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, emitió el siguiente criterio legal: *“Con fundamento en la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y en el informe técnico de factibilidad de partición constante en el memorando No. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0189-M de 23 de marzo de 2021, emitido por la Dirección de Gestión y Territorio de la Administración Zonal Quitumbe con criterio desfavorable, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **criterio legal DESFAVORABLE** para realizar el fraccionamiento del predio No. 1240707”.*

#### **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, en el artículo 2,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2676-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2162, 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 vigente.

4. Mediante Oficio Nro. 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”.*

Es así que, el pronunciamiento respecto a la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a 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 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2676-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

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.

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio: No. 1240707, ubicado en el sector Caupicho III, parroquia Turubamba con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión es de 200m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 1240707 según Informe de Regulación Metropolitana-IRM tiene un área de 184.24m<sup>2</sup> según escritura y área bruta de construcción de 107.55m<sup>2</sup>.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 1240707, ubicado en la parroquia Turubamba, en razón de que no cumple 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades 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 comunicará en forma directa a la doctora Delicia de los Ángeles Garcés Abad, Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2676-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- 1582.pdf
- 1582-1.pdf
- 1582-2.pdf
- 1582-3.pdf
- 1582-4.pdf
- 1582-5.pdf
- 1582-6.pdf
- 1582-7.pdf
- 1582-8.pdf

Copia:

Señor Doctor  
Monica Janeth Guzman Velasco  
**Servidor Municipal 11**

Señora Magíster  
Viviana de Lourdes Tapia Andrade  
**Funcionario Directivo 7**

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

Señor Doctor  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Servidor Municipal 11**

Señorita Abogada  
Denis Alejandra Vera Enriquez  
**Servidor Municipal 9**

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2676-O

Quito, D.M., 10 de septiembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-EJE	2021-09-07	
Revisado por: Viviana de Lourdes Tapia Andrade	vlta	PM-EJE	2021-09-07	
Revisado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-EJE	2021-09-07	
Aprobado por: Maria Cristina Kronfle Gomez	mckg	PM	2021-09-10	

