

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3052-O

Quito, D.M., 20 de octubre de 2021

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 208919. PRO. EXP. 2021-02032

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con las Resoluciones N° A005 y AQ 012-2021, de 20 de mayo de 2019 y 11 de octubre de 2021, respectivamente; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 00002 / SV, de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-3945-O de 17 de septiembre de 2021, el abogado Isaac Samuel Byun Olivo, Secretario 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, 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. 208919, de acuerdo a lo solicitado por el señor José Rodrigo Martínez.

#### **Antecedente**

Mediante oficio ingresado en la Administración Zonal Eloy Alfaro, el señor José Rodrigo Martínez Heredia, manifiesta y solicita:

*"[...] dentro del Procedimiento Sumario de Partición Judicial de la Extinta Sociedad Conyugal, signada con el No. 17203-2019-08359, a usted digo:*

*Una vez que ha sido citado el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha como lo establece el Art. 473 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, al ser una partición judicial, solicito se realice el informe de Partición del inmueble materia de la Litis, con el fin de continuar con la sustanciación del procedimiento".*

#### **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-2021-1588-O de 19 de julio de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 208919: (i) Informe Técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0119-M de 06 de julio de 2021. (ii) Informe Legal No. 186-DJ-2021 de 13 de julio de 2021.

2. Con informe técnico constante en Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0119-M de 06 de julio de 2021, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó:

*“[...] el predio en mención, **NO cumple con la cabida de superficie para generar dos lotes con un área mínima de 300,00 m2. establecido en la ordenanza, por tanto, NO ES FACTIBLE LA SUBDIVISION DEL PREDIO 208919.**”*

3. Mediante Informe Legal No. 186-DJ-2021 de 13 de julio de 2021, la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota Santiago Rodríguez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el siguiente criterio legal:

*“[...] con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0119-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio Los Andes, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, la nuda propiedad a favor de los menores **MARTÍNEZ CAROLINA VANESA y MARTÍNEZ MARGARITA SOLEDAD**, representado por sus padres los Cónyuges **MARTÍNEZ HEREDIA JOSÉ RODRIGO y AGUIRRE DELGADO MARIANA DE JESÚS**, quienes adquieren para sí el Usufructo.”*

#### **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.

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. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio Los Andes, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 208919, tiene una superficie de 244.90 m<sup>2</sup> según escritura; área grafica 276.73 m<sup>2</sup>; y, frente total de 12,31 m., por lo que no cabe la partición del mismo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a 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 al señor José Rodrigo Martínez Heredia.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS**

Anexos:

- 2032--.pdf
- 2032-1.pdf
- 2032-2.pdf
- 2032-3.pdf
- 2032-4.pdf
- 2032-5.pdf
- 2032-7.pdf
- 2032-6-7.docx

Copia:

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

Señor Doctor  
 Edison Xavier Yepez Vinuesa  
**Lider de Equipo**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-18	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-18	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-10-20	

