

**INFORME LEGAL AZCA-DAJ-PJOEJ-2023-006**  
**EMITIDO POR LA DIRECCIÓN JURÍDICA PARA EL TRAMITE DE**  
**PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES**  
**INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**1. Antecedentes.**

1. Mediante documento GADDMQ-AZC-DAF-2023-1039-E; ingresado a la Administración Zonal Calderón, con fecha del 19 de mayo del 2023; en el cual requiere el Ing. Daniel Condo Proaño, realizar los informes correspondientes al proceso de partición judicial del predio No. 631978 con Clave Catastral 12715 04 001 000 000 000 del inmueble ubicado en el barrio Redín # 2, Parroquia Calderón de este cantón.
2. A través de memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0705-M de 23 de junio de 2023, suscrito por el Director de Gestión del Territorio (S), que en su parte pertinente señala: *“(…) Al respecto, sírvase encontrar adjunto Informe Técnico de Partición judicial No. AZCA-DGT-PJ-2023-006 en el que se indica que “(…) el informe es Favorable debido a que el inmueble es FACTIBLE DE PARTICIÓN* :  
:

*En virtud de lo expuesto, se solicita que en base al procedimiento a seguir de informes de partición judiciales y extrajudiciales, Código Municipal, se proceda a emitir el informe Legal de Partición con el fin de que Concejo Metropolitano proceda a resolver.”.*

3. Con Informe Técnico Partición judicial Nro. AZCA-DGT-PJ-2023-006 de 23 de junio de 2023, el Jefe de Gestión Urbana ha concluido *“Con los antecedentes expuestos, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio Nro. 631978, tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a “lote mínimo” de 200m<sup>2</sup> y “frente mínimo” de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:  
LOTE 1.- área de 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 46,54m;  
LOTE 2.- área de 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 18,8m.  
La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse.  
La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN”.*

**2. Base Legal**

**Constitución de la República Del Ecuador (CRE)**

El artículo 226, manda: establece que las instituciones del Estado, las servidoras o servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley.

El artículo 227 dispone que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía,

desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

El artículo 264, números 1 y 2 disponen que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”*;

### **Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, (COOTAD)**

El artículo 84, letra c), determina que: *“Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;

El artículo 472 señala que: *“Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”*;

El artículo 473 establece que: *“En el 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. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”*;

### **Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito**

El artículo 2 número 1, determina que *“el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”*;

### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

El artículo 2387.- *“Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión del Suelo:*

- a. *Forma de ocupación*
- b. *Lote mínimo*
- c. *Altura de edificación*
- d. *Coefficiente de ocupación del suelo* “

El artículo 2389 expresa: “*Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.*”

*El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.*

*Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote”.*

El artículo 2398 indica: “*Código de Edificabilidad.- El Código de Edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios.*

*En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo”.*

El artículo 2409 dice: “*Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito”.*

El artículo 2567, menciona: “*Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

*En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia”.*

El artículo 3010 tipifica: “*La entidad rectora del territorio, hábitat y vivienda, asignará los usos de suelo, zonificaciones, edificabilidad y afectaciones de las líneas del Sistema de Transporte Público de Pasajeros por Teleférico, Funicular y Otros Medios Similares y su área de influencia, a los lotes y predios comprendidos en sus trazados, derivados de*

la respectiva ordenanza, la cual será aprobada por el Concejo Metropolitano previo informe de la Comisión competente en materia de uso de suelo”.

### 3. Análisis

Con Ordenanza Metropolitana No. 033-2022, de 20 de mayo de 2022, en el cual se aprobó “*EL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*”, que en su artículo [...], señala: “*Informes de la Administración Zonal. - La Administración Zonal competente, emitirá un informe unificado que deberá contener lo siguiente: (...) b. Informe legal. –Este informe deberá contener la base legal y la motivación que justifique el pronunciamiento*”.

Así mismo indica, “artículo [...], señala: “*Procedimiento para particiones judiciales. - El trámite para la emisión de informe de partición judicial, será el siguiente:*

1. *En el término máximo de cinco (5) días la Administración Zonal competente, previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano, a la Procuraduría Metropolitana.*

*En el caso de que los informes sean desfavorables, la Administración Zonal competente, al amparo de los principios de eficiencia y eficacia administrativa, notificará al solicitante la negativa mediante acto administrativo, sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto”.*”.

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado que el predio Nro. 631978, tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a “lote mínimo” de 200m<sup>2</sup> y “frente mínimo” de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:

LOTE 1.- área de 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 46,54m;

LOTE 2.- área de 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 18,8m.

La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse.

La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN.

### 4. Conclusiones

En base a los antecedentes y normativa establecida para el efecto; y de la verificación del predio N°. 631978, se emite criterio legal favorable toda vez que *tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a “lote mínimo” de 200m<sup>2</sup> y “frente mínimo” de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:*

*LOTE 1.- área de 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 46,54m;*

*LOTE 2.- área de 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 18,8m.*

*La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse.*

*La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN.*

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Lorena E. Donoso R.  
**DIRECTORA ASESORÍA LEGAL**  
**AZCA**

**Anexos:**

memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0705-M  
Informe Técnico Partición Extrajudicial Nro. AZCA-DGT-PJ-2023-006

Acción	Siglas unidades	Fecha	Firma	
Elaborado por: LEDR		2023-06-23		
Revisado por: LEDR		2023-06-23		