

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

**Asunto:** Criterio Jurídico sobre factibilidad de partición del predio Nro. 631978 EXP. PM Nro. 2023-01453.

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-2234-O de 27 de junio de 2023, mediante el cual el Mgs. David Fabián Paz Viera, Administrador Zonal Calderón, en virtud a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana Nro. 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: “*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*”, presento el siguiente criterio jurídico.

### **1. Competencia:**

Se emite el presente criterio de conformidad con el Oficio Nro. 006/FAS, de 07 de junio de 2023, acorde acción de personal Nro. 0000008927, en la que el señor Procurador Metropolitano delegó al Subprocurador Metropolitano de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo “*Preparar y emitir criterios e informes legales presentados a conocimiento de la Procuraduría Metropolitana, que tengan relación con el uso y ocupación del suelo*”. en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 numeral 1, del Código Orgánico Administrativo; además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, las Resoluciones Nro. ADMQ 003-2023 de 14 de mayo de 2023 y Nro. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo de 2023, suscritas por el Alcalde Metropolitano de Quito.

### **2. Antecedentes:**

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del Juicio de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal con Oposición No. 17204-2022-00322, mediante

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O**

**Quito, D.M., 22 de agosto de 2023**

Oficio No. 17204-2022-00322-OFICIO-21592-2022 de 13 de diciembre de 2022, dirigido al Concejo Metropolitano de Quito, dispuso:

*"(...) se dispone que por medio de Secretaría se Oficie al Concejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización , proceda a emitir el correspondiente informe sobre la factibilidad o no de la partición del bien inmueble materia de la Litis, predio Nro. 631978, ubicado en las calles Pedro Montero y Pedro Manuel Alobuela, sector Redín Nro. 2, parroquia Calderón..."*

La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0171-O de 12 de enero de 2023, dirigido a la Administración Zonal de Calderón, traslada el oficio No. 21592-2022, suscrito por Rocío Elizabeth Martínez Benítez, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, con el objeto de que se continúe con el proceso determinado en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La Administración Zonal de Calderón, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-0200-O de 17 de enero de 2023, dirigido a la Secretaría de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, señaló:

*"(...) la Administración Zonal Calderón a través de la Dirección de Gestión del Territorio informa que revisado la Edificabilidad del predio 631978, le corresponde el código Nro. C27(C203-60) correspondiente a lote mínimo de 200 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10 m, el bien inmueble en análisis corresponde a un lote de terreno de área igual a 1000,00 m<sup>2</sup>, y frente total de 65,35 m, por tal motivo es Susceptible de Fraccionamiento, sin embargo y de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 037-2022, Título VII, del PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE PARTICIONES JUDICIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Artículo 2498 de Requisitos en su literal a) establece: " En caso de Partición Judicial, la Orden del Juez emitida por el señor Juez o Jueza de la Causa especificará el número de predio y la propuesta de partición del bien inmueble, junto con el levantamiento topográfico, con la indicación de linderos, superficie, dimensiones y demás datos técnicos", el administrado deberá entregar los requisitos antes descritos.*

*En virtud de lo expuesto y al ser el predio susceptible de Fraccionamiento, se solicita se remita la petición con la propuesta de fraccionamiento según se establece en la Ordenanza Vigente, para el respectivo análisis..."*

El Ing. Daniel Córdor Proaño, mediante escrito presentado en la Administración Zonal de Calderón el 18 de mayo de 2023, en base a lo solicitado en el Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-0200-O de 17 de enero de 2023, realizó la entrega de los

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

requisitos y solicitó los informes para el proceso de partición judicial del predio Nro. 631978, con clave catastral 12715 04 001 000 000 000 del inmueble ubicado en el barrio Redín # 2, Parroquia Calderón de este cantón.

### **3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón**

1. El Ing. Marcelo Vinuesa, Director de Gestión del Territorio Subrogante, en el Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-PJ-2023-006 de 23 de junio de 2023, manifestó:

*“(...) De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana PUGS 001-2021 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 2567.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- , establece “...En caso de particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000,00 m2, si la contribución del 15% del área verde comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensara el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral...”*

*En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil a subdividirse (1050,36m2) corresponde a 157,55 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m2), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.*

### **CONCLUSIONES**

*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 200m2 y “frente mínimo” de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:*

- *LOTE 1.- área de 525,18 m2 y frente total de 46,54m;*
- *LOTE 2.- área de 525,18 m2 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. Mediante Informe Legal Nro. AZCA-DAJ-PJOEJ-2023-006 de 23 de junio de 2023, la abogada Abg. Lorena E. Donoso R., Directora de Asesoría Legal de la Administración Zonal Calderón, en la parte pertinente, manifestó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

### “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 Metropolitan, 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 Metropolitan 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

*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. Marco Normativo:**

1. El numeral 1 del artículo 83 de la Constitución de la República, dispone:

*“[...] Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:*

*1.- Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. [...]”.*

2. 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.

3. 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.

4. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 1, artículo 2888, referente al procedimiento de particiones judiciales, establece que 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.

5. La Ordenanza Metropolitana No. 0095 de 10 de octubre de 2003, en su artículo II.127, establecía que el área verde no será inferior al 10% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva.

6. 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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

*“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.

##### **5. Análisis y Pronunciamiento:**

Del análisis de los informes técnicos y legales emitidos por la Administración Zonal Calderón, se establece que el predio Nro. 631978, genera dos lotes (Lote 1: 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 46,54m; Lote 2: 525,18 m<sup>2</sup> y frente total de 18,8m.), siendo el Código de edificabilidad C27(C203-60), lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 10.00 m, con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos

Con respecto a la contribución del área verde, la Administración Zonal Calderón ha determinado que le corresponde al administrado compensar en dinero la respectiva contribución de área verde.

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Calderón, y de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio Nro. 631978, ubicado en la Parroquia Calderón, en razón de que se cumple con el requisito y presupuesto

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, frente mínimo y contribución de área verde, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe señalar que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, expuesto en este informe se refiere a los aspectos jurídicos correspondientes en razón de su competencia. En cuanto al contenido y los aspectos de orden técnico, son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generan.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. (Juicio Nro. 17204-2022-00322); y, al Ing. Daniel Córdor Proaño.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Iván Fernando Paredes García  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Anexos:

- SOLICITUD USUARIO.pdf
- PLANO.pdf
- EXPEDIENTE JUICIO.pdf
- EXPEDIENTE JUICIO 2.pdf
- EXPEDIENTE JUICIO 3.pdf
- INFORME TÉCNICO GESTION TERRITORIO.pdf
- INFORME LEGAL ADM ZONAL.pdf

Copia:

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Ingeniera  
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo  
**Funcionario Directivo 10**



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Adriana Jenoveva Buitrón Cobo	ab	PM-SUE	2023-08-21	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2023-08-22	
Aprobado por: Iván Fernando Paredes García	ip	PM-SUE	2023-08-22	

