

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0423-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

**Asunto:** Partición del predio No. 599996 Exp. PM No. 2021-00022

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000004, de 05 de enero de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4688-O, de 29 de diciembre de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al Art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad para la partición del lote de terreno signado con el predio No. 599996, conforme lo requerido por la señora Elsa Marina Remache, a través de su abogado patrocinador doctor Manuel Vásquez.

**Antecedente**

Mediante Oficio S/N, de 11 de diciembre de 2020, dirigido a la Administración Zona Quitumbe, el doctor Manuel Vásquez, solicita se dé el trámite pertinente al contenido del oficio No. 1142-2020-UJFMNA-MS-DMQ-GPTC de 1 de diciembre del 2020 enviado por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, concerniente al juicio de partición de bienes de la extinta sociedad conyugal, signado con el No. 17203-2019-05933, en el que se dispuso se emita el informe requerido de conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. («COOTAD»).

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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0423-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZQ-2019-2945-O de 23 de diciembre de 2020, la Ab. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió los informes técnico y legal referentes al predio No. 599996, para que se continúe con el trámite respectivo.
2. Mediante informe técnico AZQ-UGU-2020-0085, el Ing. Darío Vélez, Responsable Unidad Gestión Urbana, de la Administración Zonal Quitumbe, manifestó lo siguiente:

*“Al respecto la Unidad de gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de predio 599996 era Zona; D3 (D203-80) Uso de suelo : (ru2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el Lote mínimo: 200mm2, Frente mínimo: 10m, determinándose que la señora remache Guamán Elsa Marina con número de cédula 0604524504, es propietaria del 50% de derechos y acciones en un bien inmueble que tiene según escritura 328 m2. POR LO NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL”.*

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1677-M de 23 de diciembre de 2020, el Ab. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, manifestó:

*“[...] toda vez que mediante el informe Técnico AZQ-UGU-2020-0085, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “una vez revisado su petición y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 599996 era: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el lote mínimo; 200 m2, frente mínimo: 10 m, determinándose que la señora REMACHE GUAMÁN ELSA MARINA con número de cédula 0604524504, es propietaria del 50% de derechos y acciones en un bien inmueble que tiene según escritura 328 m2. POR LO NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON NRO. 599996”.*

### **Fundamentos jurídicos**

1. El art. 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0423-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

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 Art. 2, 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. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Art. IV. 1.70, 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 vigentes.
4. Mediante Oficio No. 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 de 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0423-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

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. 599996, ubicado en la parroquia Guamaní, barrio José Peralta, cantón Quito, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 599996 tiene una superficie de 328 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 599996, ubicado en la parroquia Guamaní, barrio José Peralta, cantón Quito, en razón de que no puede cumplir 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.

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 a la señora Elsa Marina Remache Guamán.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0423-O**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2021**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4688-O

Anexos:

- DOC843.pdf  
- Cedula Catastral\_599996.pdf  
- GADDMQ-AZQ-DGT-UC-2020-0075-M.pdf  
- INFORME TÉCNICO-AZQ-UGU-2020-0085-signed.pdf  
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1677-M.pdf  
- GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2020-0665-M.pdf  
- GADDMQ-AZQ-2020-2945-O.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**