

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3412-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021**

**Asunto:** Informe Legal Exp. 686. EXP. PRO. 2021-01793

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

De consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-3264-O de 19 de agosto de 2021,, el Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 1208775, 1209266, 421480, conforme lo requerido por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del Juicio de Partición Nro. 17203-2020-0034.

**Antecedentes**

Con oficio No. 0330-2020-UJETFMNAQ de 20 de abril de 2021, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de partición signado con el No. 17203-2020-003438, en la parte pertinente dispone:

*“[...] a) Oficiese al Consejo Metropolitano a fin de que remita el Informe sobre el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes”, para lo cual remitase el correspondiente oficio con las suficientes copias, institución que brindará las facilidades del caso.”*

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

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZQ-2021-2325-O de fecha 15 de julio de 2021, la Abg. Monica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió los informes técnicos y legal relacionados con la partición de los inmuebles signados con números de predios 1208775, 1209266, 421480: (i) Informes Técnicos Nos. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-058, AZQ-DGT-UGU-IT-2021-059 y, AZQ-DGT-UGU-IT-2021-060 de 02 de julio de 2021, suscritos por la Arq. Valeria Suárez, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, y; (ii) Memorando No. AZQ-DAJ-1298-M, de 14 de julio de 2021, suscrito por el Ab. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe.

2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-058 de 02 de julio de 2021, suscrito por la Arq. Valeria Suárez, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, manifestó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3412-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021

“[...] La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición **SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN** Informa:

Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746864, al predio Nro. 1208775, clave catastral, 3170803001 catastrado a nombre del señor PAREDES GUERRA PABLO EDUARDO; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 776864, el predio Nro. 1208775 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.3473 % de alícuota.

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1208775, clave catastral 3170803001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746864

**CONCLUSIÓN:**

Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1208775 se encuentra en propiedad horizontal (...)

3. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-059 de 02 de julio de 2021, suscrito por la Arq. Valeria Suárez, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, manifestó:

“[...] La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición **SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN** Informa:

Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746865, al predio Nro. 1209266, clave catastral, 3170803001 catastrado a nombre del señor PAREDES GUERRA PABLO EDUARDO; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 776865, el predio Nro. 1209266 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.0396 % de alícuota.

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1209266, clave catastral 3170803001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746865.

**CONCLUSIÓN:**

Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1209266 se encuentra en propiedad horizontal (...)

4. Mediante Informe Técnico AZQ-DGT-UHU-IT-2021-060, de 02 de julio de 2021, suscrito por la Arq. Valeria Suárez, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, manifestó:

“[...] La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición **SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN** Informa:

Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746871, al predio Nro. 421480, clave catastral, 1515 10 008 catastrado a nombre de la señora ZAMBRANO ROSERO FANNY ELIZABETH; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 776871, el predio Nro. 746871 tiene un área de 180.00 según escritura y 177.83 según el área gráfica.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3412-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021

*Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 421480, clave catastral 1515 10 008, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746871, ya que según los datos de zonificación el lote mínimo es de 200 m2.*

**CONCLUSIÓN:**

*Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 421480 tiene un área menor al lote mínimo según la zonificación indicada en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746871 (...)*

5. Mediante Memorando No. AZQ-DAJ-1298-M, de 14 de julio de 2021, suscrito por el Ab. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

**“[...] 3. PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

*Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante los informes técnicos No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-058, AZQ-DGT-UGU-IT-2021-059 y AZQ-DGT-UGU-IT-2021-060 se emite criterio técnico desfavorable, la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE sobre la factibilidad de fraccionamiento de los predios No. 1208775, 1209266 y 421480 (...)*”.

**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 su artículo 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. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su numeral 5, artículo 2162, establece que se considera además 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 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*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3412-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021

*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 artículo 470 del COOTAD.

#### **Análisis e informe jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 1208775, 1209266, 421480 ubicados en la parroquia Quitumbe. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Quitumbe los inmuebles Nos. 1208775, 1209266 forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizado con sus respectivas alcúotas; y el predio No. 421480, ubicado en la parroquia Chillogallo, 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 200m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 421480, tiene una superficie de 180.00 m<sup>2</sup> según escritura; área grafica 177.83 m<sup>2</sup>., por lo que no cabe la partición del mismo.

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 de los predios Nos. 1208775, 1209266, ubicados en la parroquia Quitumbe, por cuanto constituyen alcúotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión, y el predio No. 421480, ubicado en la parroquia Chillogallo, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 artículo 473 del COOTAD. No obstante, está 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 Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia La Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3412-O

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021

Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-3264-O

Anexos:

- DOC712.pdf  
 - AZQ-DGT-UGU-IT-2021-058-signed.pdf  
 - 746864-signed.pdf  
 - AZQ-DGT-UGU-IT-2021-059-signed.pdf  
 - 746865-signed.pdf  
 - AZQ-DGT-UGU-IT-2021-060-signed.pdf  
 - 746871-signed.pdf  
 - GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0434-M.pdf  
 - GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0772-M.pdf  
 - GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0952-M.pdf  
 - GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1298-M.pdf  
 - GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-0707-M.pdf  
 - GADDMQ-AZQ-2021-2325-O.pdf

Copia:

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

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

Señora Doctora  
 Ana Cristina Rodriguez Ibutjes  
**Sustanciador**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Cristina Rodriguez Ibutjes	acri	PM-SRA	2021-11-17	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-11-18	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-11-18	



**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3412-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2021**

