

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3138-O

Quito, D.M., 26 de octubre de 2021

**Asunto:** Informe de Partición del predio No. 203863. PRO. EXP. 2021-02078

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

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano (S), mediante Oficio No. 00008 / PR de 25 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana (S), emito el siguiente criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-3998-O de 20 de septiembre de 2021, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo a esa fecha, 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. 203863, de acuerdo a lo solicitado por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

**Antecedente**

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, con Oficio No. 0593-2020-UJFMNA-MS-DMQ-GPTC de 07 de julio de 2021, dirigido a la Administración Zonal Quitumbe, dentro del juicio de partición signado con el No. 17203-2019-05933, se puso en conocimiento la providencia emitida el 18 de junio de 2021, en la que se dispuso "*remittir atenta comunicación a la Administración Zonal Quitumbe, en los términos solicitados en el escrito que se atiende.*"

El doctor Manuel Vázquez Beltrán, abogado patrocinador de la señora Elsa Remache Guamán, mediante escrito presentado el 11 de junio del 2021, ante la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, solicitó que para los efectos del Art. 473 del COOTAD, "*se disponga oficiar a la Administración Zonal Quitumbe a efectos de que se emita el informe para proceder con la partición judicial relacionada con los derechos y acciones sobrantes del bien inmueble con número de predio 203863; clave catastral 170101080173001111; lote 420, ubicado en el sector San Luis de Chillogallo, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha. De propiedad de los señores SERGIO HUGO ALVAREZ CHASIQUIZA Y SONIA AMALIA GUAÑO RIVERA, GUAÑO RIVERA FLORENCIA (sic) Y MANCHENO OJEDA SERGIO MANUEL.*"

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

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2021-2733-O de 23 de agosto de 2021, la abogada Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remitió los informes técnico y legal relacionados con la partición del inmueble signado con número de predio 203863: (i) Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-065 de 03 de agosto de 2021, suscrito por la arquitecta Valeria Suárez Ch., Jefa de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe; e, (ii) Informe Legal constante en Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1483-M de 20 de agosto de 2021, suscrito por el abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3138-O**

**Quito, D.M., 26 de octubre de 2021**

2. La arquitecta Valeria Suarez, Jefa de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-065 de 3 de agosto de 2021, en su parte pertinente informó:

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

*- Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 748899, al predio Nro. 203863, clave catastral, 3141130001 catastrado a nombre del señor GUANO RIVERA FLORENCIO; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 748899, el predio Nro. 203863 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 47.62% de alícuota.*

*Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 203863, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 748899.*

*Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 203863 se encuentra en propiedad horizontal.”*

3. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1483-M de 20 de agosto de 2021, el abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, emitió el siguiente criterio 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-2021-065** se emite criterio técnico desfavorable, la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE** sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 203863”*

**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, artículo 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*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3138-O

Quito, D.M., 26 de octubre de 2021

*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 artículo 470 del COOTAD.

#### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 203863, ubicado en la parroquia Chillogallo, Sector San Luis, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, el predio se trata de una alcuota de un bien declarado en Propiedad Horizontal.

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. 203863, ubicado en la parroquia Chillogallo, por cuanto constituye una alcuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 artículo 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 Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito; y, al doctor Manuel Vázquez Beltrán, abogado patrocinador de la señora Elsa Remache Guamán.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3138-O

Quito, D.M., 26 de octubre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS, SUBROGANTE**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-3998-O

Anexos:

- DOC539.pdf  
 - INFORME TÉCNICO No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-065-signed.pdf  
 - 748899-signed.pdf  
 - GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1483-M.pdf  
 - GADDMQ-AZQ-2021-2733-O (1).pdf  
 - GADDMQ-SGCM-2021-3998-O.pdf

Copia:

Señor Abogado  
 Carlos Patricio Guerrero Medina  
**Sustanciador**

Señor Doctor  
 Edison Xavier Yopez Vinuesa  
**Líder de Equipo**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Patricio Guerrero Medina	cpgm	PM-SUE	2021-10-26	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-26	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2021-10-26	

