

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA  
GADDMQ-SGCM-20...- .....

RECEPCIÓN

Fecha: **05 FEB 2020** Hora **11:36**

Nº. Hojas: **2 ORG** .....

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0037-O

Recibido por: **LUDNE** .....

Quito, D.M., 04 de febrero de 2020

Asunto: Expediente Procuraduría N° 2020-00039 - Ref. Partición del predio N° 129696

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

Señora Secretaria General:

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 N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. **Petición**

1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-0048-O de 7 de enero 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 de subdivisión de un predio de propiedad de los cónyuges Yáñez León Gilberto y Bermeo Revilla María Fabiola.

2. **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1200-O de 18 de diciembre de 2019, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, adjuntó los Memorandos: (i) Informe Técnico GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M, de 17 de diciembre de 2019, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana; y, (ii) Informe Legal N° 438-DJ-2019, de 17 de diciembre de 2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro, informes técnico y legal respectivamente.
2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA- DGT-UGU-2019-0298-M de fecha 17 de diciembre de 2019, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy

Auto  
7-02-20

me  
07/02/20  
10475

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0037-O**

**Quito, D.M., 04 de febrero de 2020**

Alfaro, informó que el predio tiene un área de 104,00 m<sup>2</sup> y un frente de 6,38 m.; y, el lote mínimo del sector es de 200,00 m<sup>2</sup> y el frente mínimo es de 10 m. Por lo que concluyó que el predio en mención, **No es factible de subdividir por cuanto no cumple FRENTE Y ÁREAS MÍNIMAS**".

3. Con Informe Legal N° 438-DJ-2019 de 17 de diciembre de 2019, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indicó lo siguiente:

*"[...] Por lo expuesto y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 129696, Clave Catastral 3100 55 0014, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, cantón Quito.*

#### **1. 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 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 N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su 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 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:

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0037-O**

**Quito, D.M., 04 de febrero de 2020**

*“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”.*

1. 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”.*

1. 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.

#### **1. Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 129696, ubicado en la parroquia San Bartolo, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 104.00 m<sup>2</sup> y frente 6,38 m.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N° 129696, ubicado en la parroquia San Bartolo, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico

*2*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0037-O**

**Quito, D.M., 04 de febrero de 2020**

aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Sucúa, provincia de Morona Santiago (juicio N° 14304-2018-00837).

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0048-O

Anexos:

- INFORME DE PARTICIÓN YANEZ LEON GILBERTO.PDF
- IRM 129696
- INFORME DE SUBDIVISION YANEZ LEON GILBERTO.PDF
- GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1200-O (1).pdf