

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0013-O**

**Quito, D.M., 13 de enero de 2020**

**Asunto:** Expediente Procuraduría No. 2019-02637 - Ref. Partición del predio N° 5205244

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. Mediante Oficio N° 00290-2019-UJCFMNAQ de 29 de agosto del 2019, el Secretario (E) de la Unidad Judicial Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, (juicio No. 17204-2015-0609) solicitó el pronunciamiento necesario para proseguir con el trámite judicial correspondiente, de conformidad con lo que determina el artículo 473 del COOTAD.

**2. Antecedentes**

1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2019-2158-O de 20 de noviembre de 2019, 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 partición del predio No. 5205244, respecto del requerimiento realizado por el Dr. Edgar Yáñez, en su calidad

de Secretario de la Unidad Judicial Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Iñaquito, mediante oficio N° 00290-2019-UJCFMNAQ de 29 de agosto del 2019.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0013-O

Quito, D.M., 13 de enero de 2020

**3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-SGCM-2019-1501-O de fecha 30 de septiembre del 2019, el Arq. Santiago Avalos, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, informó lo siguiente:

*“Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de fraccionamiento, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, se puede determinar que NO es factible el determinado en el PUOS e instrumentos de planificación complementarios...3. CONCLUSIONES Al verificar que no consta la propuesta de fraccionamiento nos ratificamos en fijar que NO es factible el determinado en el PUOS e instrumentos de planificación complementarios, ya que si bien el lote mínimo de 2500 **SI cumple** por tener un área de lote según escrituras de 5810.80 (datos IRM); el frente mínimo **NO cumple**, ya que cada uno de los lotes fraccionados debería tener 30m, lo que significaría que se necesitarían 60m de frente para el fraccionamiento de 2 lotes en la zona, datos conforme al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 30 de septiembre de 2019, en el cual consta 58.50m de frente.”*

1. Con Informe Legal N° 67-DAJ-AMZT-2019 sin fecha, el Abg. Carlos Camacho P., Director Jurídico de la Zona Tumbaco, indicó lo siguiente:

*“[...] Del oficio emitido por la Unidad Judicial se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento del predio 5205244 se refiere exclusivamente al 20.89% de los derechos y acciones que le corresponden a los señores HERRERA LEÓN MARIANO EDUARDO Y MAYORGA CONSTANTE BLANCA ESTHER, en este sentido, conforme lo determina el Informe de Regulación Metropolitana Preliminar se establece que el predio objeto de la solicitud debe cumplir estrictamente con el frente (30m) y lote mínimo (2500 m2). Al establecer por parte de la Unidad Judicial que el Concejo debe pronunciarse sobre la factibilidad de fraccionamiento únicamente del 20.89% de derechos y acciones, esta Dirección Jurídica con fundamento en el IRM preliminar considera que NO es factible el fraccionamiento del predio 5205244 exclusivamente al 20.89% de los derechos y acciones que le corresponden a los señores HERRERA LEÓN MARIANO EDUARDO y MAYORGA CONSTANTE BLANCA ESTHER.”*

**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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0013-O**

**Quito, D.M., 13 de enero de 2020**

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:

*“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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0013-O**

**Quito, D.M., 13 de enero de 2020**

**1. Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio N° 5205244, ubicado en la parroquia de Tumbaco, con zonificación A3 (A2502-10). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 2500 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 30 m., requerimiento que no se cumple en el presente caso en relación al frente mínimo, por cuanto el predio tiene un frente total de 58.50 m.,
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco; 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° 5205244, ubicado en la parroquia Tumbaco, 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.
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 Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha (juicio N° 17204-2015-0609).

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2158-O

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0013-O**

**Quito, D.M., 13 de enero de 2020**

Anexos:

- Expediente 208 Mario Eduardo Herrera León y Blanca Esthe Mayorga Constante.PDF
- Informe tecnico AMZT-2019-003-GU-SA.pdf
- Informe 67 DAJ.pdf