

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0155-O**

**Quito, D.M., 08 de junio de 2020**

**Asunto:** Ref. Partición del predio No. 1370461

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 No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1408-O de 16 de abril de 2020, la Abg. Damaris Ortiz Pasuy, Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal Rene Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1370461, conforme lo solicitado por la señora Cruz Edita Campoverde.

**Antecedente**

Mediante Oficio S/N y sin fecha, suscrito por la señora Cruz Edita Campoverde, dirigido a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta que de la documentación adjunta, vendrá a su conocimiento que en el juicio de inventarios, planteado en contra de mi ex cónyuge Jaime Hernán Rivera Campoverde, se aprobó el informe pericial en el que se encuentra inventariado el bien inmueble, por lo que solicita se sirva emitir el informe al que alude el Art. 473 del COOTAD, sobre el bien inmueble con número de predio No. 1370461.

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

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0797-O de 24 de marzo de 2020, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remite:  
(i) Informe Legal No. 101-DJ-2020 suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro; y, (ii) Memorando No.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0155-O**

**Quito, D.M., 08 de junio de 2020**

GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0058-M de 04 de marzo de 2020, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informes legal y técnico respectivamente.

2. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0058-M de 04 de marzo de 2020, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

*“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios de propiedad del señor RIVERA CAMPOVERDE JAIME HERNAN donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad a los cuadros adjuntos: [...] Zonificación D3 D203-80, lote mínimo 200 m2.[...]”*

**CONCLUSIÓN**

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 1370461 es un lote de 114,09m2 y cuya área mínima es de 200m2, el cual debería ser un lote de 400m2 para poder subdividir; en conclusión NO es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio.”*

3. Con Informe Legal No. 101-DJ-2020 de 12 de marzo de 2020, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Zona Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

*“En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: “(...)no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con LAS AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 1370461 es un lote de 114.09 m2 y cuya área mínima es de 200m2, el cual debería ser un lote de 400m2 para poder subdividir (...), de la propiedad del señor RIVERA CAMPOVERDE JAIME HERNAN, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable de fraccionamiento, el requerimiento debe ser conocida, analizada y resuelta por la Comisión del Concejo Metropolitano, conforme manda el artículo 473 del Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [sic]”*

**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,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0155-O**

**Quito, D.M., 08 de junio de 2020**

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 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”.

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 art. 470 del COOTAD.

**Análisis y criterio jurídico**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0155-O**

**Quito, D.M., 08 de junio de 2020**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 1370461, ubicado en la parroquia San Bartolo, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con 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>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 114.09 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 1370461, ubicado en la parroquia San Bartolo, en razón de que no puede cumplir con el requisitos y presupuesto material previstos 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 Cruz Edita Campoverde.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1408-O

Anexos:

- es
- IRM
- Informe Legal No. 101-DJ-2020 e Informe Tecnico.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0797-O.pdf

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0155-O**

**Quito, D.M., 08 de junio de 2020**