

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

**Asunto:** PRO.EXP.2020-00315

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

De mi consideración:

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 escrito de 19 de noviembre de 2019, el señor Jorge Fernando Jijón Pérez, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se le extienda un informe de favorabilidad de fraccionamiento o negativa, a fin de dar cumplimiento a la disposición judicial emitida por la señora Jueza de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer y Adolescencia, respecto de los inmuebles ubicados en Carcelén, sector Balcón del Norte y Carcelén, sector San José, predios signados con los Nos. 690601 y 271658, respectivamente.

1. **Antecedentes**

1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-0445-O de 30 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 a la Procuraduría Metropolitana

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición de dos predios Nos. 690601 y 271658, a fin de atender el requerimiento realizado por el señor Jorge Fernando Jijón Pérez, mediante escrito de 19 de noviembre de 2019.

### **3. Informes técnicos y legales de la Administración La Delicia y la Administración Calderón**

#### **3.1. Administración Zona La Delicia**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZLD-2020-0036-O de 04 de enero de 2020, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, adjunta (i) el Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M, de 18 de diciembre de 2019, que contiene el Informe Técnico, suscrito por el Ing. Eddy Ramiro González, Director de Gestión del Territorio; y, (ii) el Memorando No. AZLD-DJ-2020-002, de 02 de enero de 2020, suscrito por el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, relacionados con la partición del inmueble signado con el número de predio 690601.
1. El Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M de fecha 18 de diciembre del 2019, que contiene el Informe Técnico, el Ing. Eddy Ramiro González, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, en la parte pertinente dice:

*“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), del predio 690601, se determina que forma parte de un conjunto declarado, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 4.715360% con un área de construcción de 182.80 m2, Zonificación A10 (A604-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio.”. En este contexto me permito informar que el predio N° 690601 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo.”*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

1. Por su parte, el informe jurídico contenido en el Memorando N° AZLD-DJ-2020-002 de 02 de febrero del 2020, suscrito por el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, en la parte pertinente dice:

*“[...]El Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M de 18 de diciembre de 2019, suscrito por el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio indica que el “(...) predio 690601, se determina que forma parte de un conjunto declarado, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota de 4.715360%, con un área de construcción de 182.80 m2. Zonificación A10 (A604-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que el predio N° 690601 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...). Es decir que el predio signado con el número 690601 que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, no es divisible. Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo, más si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble (compra-venta, remate, etc.)”.*

### **3.2. Administración Zonal Calderón**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-ZAZCA-2019-2332-O de 24 de diciembre de 2019, la Abg. Johana Patricia Castellanos, Administradora Zonal Calderón, adjunta: **(i)** el Informe Técnico Código AZCA-DGT-2019-002, de 13 de diciembre de 2019, suscrito por la Ing. Cristina Izquierdo, Directora de Territorio; y, **(ii)** el Informe Legal No. 053-2019-DJ, de 23 de diciembre de 2019, suscrito por la Dra. Mercedes Bravo, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón, relacionados con la partición del inmueble signado con el número de predio 271658.
1. El Informe Técnico No. DGT-2019-002, de fecha 13 de diciembre de 2019, suscrito por la Ing. Cristina Izquierdo, Directora de Territorio de la Administración Zonal Calderón, dice:

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

*“De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el sector San José de la parroquia Calderón es D3 (D203-80), equivalente a 200 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10m.. [...] 5. **CONCLUSIONES** – Del análisis técnico se desprende que, el fraccionamiento del predio No. 271658, no cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, el lote mínimo es de 200 m<sup>2</sup> y las dimensiones del predio de acuerdo a las escrituras es de 205 m<sup>2</sup>, al igual que el frente mínimo es de 10 m y el existente es de 9.15 m, en razón de lo expuesto se emite Informe Técnico Desfavorable.”*

**1. 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 ordenarán 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.
  
1. 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.
  
1. 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.
  
1. 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

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 artículo 470 del COOTAD.

1. **Análisis y criterio jurídico**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

1. Del análisis del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 690601 y 271658. Con relación al predio No. 690601, ubicado en la parroquia de Carcelén, con zonificación A10 (A604-50), de acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el predio forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

Con relación al predio No. 271658, con zonificación D3 (D203-80), de acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Calderón, el lote mínimo establecido para el sector es de 200 m<sup>2</sup>, mientras que las dimensiones del predio de acuerdo a las escrituras, son de 205 m<sup>2</sup>.

1. En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia y Calderón y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los Predios No. 690601 y 271658, por cuanto no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, ya que en el primer caso, el predio No. 690601 no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal; y, respecto al segundo caso, el predio No. 271658 no cumple con el lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.
1. 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.
1. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Jorge Fernando Jijón Pérez.

Atentamente,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O**

**Quito, D.M., 20 de febrero de 2020**

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0445-O

Anexos:

- 10-JORGE JIJON.pdf
- IRM PREDIO 690601.PDF
- Anexo.pdf
- Exp. Sr. Jijón\_compressed.pdf