

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0189-O**

**Quito, D.M., 29 de junio de 2020**

**Asunto:** Partición del predio No. 44641 . Exp. PM. Nro. 2020-00108

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-2020-0127-O de 10 de enero de 2020, la Secretaria General del Concejo Metropolitano (E), 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 informe legal respecto de la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo con la solicitud del Ing. Rubén Armando Espinosa Saltos con su abogado patrocinadora Dra. Miriam Morales.

**Antecedente**

Con comunicación ingresada por el señor Rubén Armando Espinoza Saltos y la Dra. Miriam Morales M., solicitan que de conformidad con lo que dispone el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, se certifique si el inmueble ubicado en la Av. De los Shyris No. 4161 e Isla Floreana de esta ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, signado con el número de predio 44641, clave catastral 170104140179004111 es de propiedad de los hermanos Rubén Armando, María Guillermina y Tania Catalina Espinoza Saltos y, si es o no susceptible de partición.

**Informes técnico y legal de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0948-O de 26 de diciembre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Norte “Eugenio Espejo”, adjuntó los Memorandos: (i) Informe Técnico GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0358-M suscrito por el Arq. Wladimir Alejandro

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0189-O**

**Quito, D.M., 29 de junio de 2020**

Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio; e, (ii) Informe Legal No. DJ-AZEE-2019-0375, suscrito por el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2. Mediante Informe Técnico elaborado a través del Memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0358-M de 10 de diciembre de 2019, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio, informó lo siguiente:

“Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A21 (A608-50), es la siguiente:

**ZONIFICACIÓN**

**Zona:** A21 (A608-50)

**Lote Mínimo:** 600m<sup>2</sup>

**Frente mínimo:** 15m

**COS total:** 400%

**COS en planta baja:** 50%

**Forma de ocupación del suelo:** (A) Aislada

**Uso de suelo:** (M) Múltiple

**CRITERIO TÉCNICO**

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio 44641 de propiedad de la señora ESPINOZA SALTOS TANIA CATALINA, en razón de que el terreno global según escritura es de 640.00m<sup>2</sup> y el lote mínimo es de 600m<sup>2</sup>, por lo tanto, NO es Susceptible de Partición”.

3. Con Informe Legal emitido mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-0375 de 16 de diciembre de 2019, el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de fraccionamiento, toda vez que la zonificación (lote mínimo es de 600m<sup>2</sup>).

Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 44641”.

**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-2020-0189-O**

**Quito, D.M., 29 de junio 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 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0189-O**

**Quito, D.M., 29 de junio de 2020**

bien raíz en dos o más lotes, en los términos del art. 470 del COOTAD.

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 44641, ubicado en la parroquia Jipijapa, con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600.00m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 44641 tiene una superficie de 640,00m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Norte “Eugenio Espejo”; 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. 44641, ubicado en la parroquia Jipijapa, 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.

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 al señor Rubén Armando Espinoza Saltos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0189-O**

**Quito, D.M., 29 de junio de 2020**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0127-O

Anexos:

- Miriam Morales certificación
- PARTICION PREDIO 44641\_2019\_12\_27\_13\_48\_24\_966.pdf
- GADDMQ-AZEE-2019-0948-O.pdf