

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0290-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

**Asunto:** Partición del Predio Nro. 593222. Exp. PM. Nro. 2020-01653

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 Nro. A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio Nro. 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-2020-3467-O, de fecha 07 de octubre de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del señor concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicitó que remita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio Nro. 593222, conforme lo requerido por la señora Elsa Irene Castro Zea.

**Antecedente**

Con Oficio s/n, de fecha 19 de junio de 2019, dirigido a la Administradora Zonal Eloy Alfaro, la señora Elsa Irene Castro Zea, en conjunto con su abogado patrocinador el Dr. Mario Báez Mafla, haciendo referencia al juicio Nro. 17203-2019-04518, solicitó un informe técnico que determine la posibilidad de que el predio Nro. 593222 pueda ser objeto de partición de conformidad a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe**

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1843-O, de fecha 25 de septiembre de 2020, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió: (i) Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M, de fecha 16 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana; y, (ii) Informe Legal Nro. 163-DJ-2020, suscrito por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0290-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

Jurídica.

2. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M, de 16 de septiembre de 2020, el arquitecto Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Eloy Alfaro, informó lo siguiente:

*“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio No. 593222, mismo que consta a nombre **SUAREZ BEDOYA CARLOS LEONARDO**, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro Nro. 13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos Anexo:*

Zonificación: D7 (D408-70)

Lote mínimo: 400 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 12 m

Área de terreno: 420 m<sup>2</sup>

Frente de lote: 16,22 m

**CONCLUSIÓN**

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...).”*

3. Mediante Informe Legal Nro. 163-DJ-2020, de 21 de septiembre de 2020, la Dra. Silvia Lorena Gaíbor Villota, Directora Jurídica Eloy Alfaro, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“[...] En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, indica: ‘(...) **NO cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...)’, de la propiedad de los señores **CARLOS LEONARDO SUAREZ BEDOYA** y **ELSA IRENE CASTRO ZEA**, 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 Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía.”*

**Fundamentos jurídicos**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0290-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

1. El artículo 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 artículo 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 Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 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 Nro. 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0290-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

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.

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 593222, ubicado en la parroquia La Mena, con zonificación D7 (D408-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 593222 tiene un área de 420 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 593222, ubicado en la parroquia La Mena, 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 a la señora Elsa Irene Castro Zea.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0290-O**

**Quito, D.M., 18 de noviembre de 2020**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3467-O

Anexos:

- Document. Sr. Suarez Bedoya 1.pdf
- Document. Sr. Suarez Bedoya 2.pdf
- Informe Legal No. 163-DJ-2020 y Técnico.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1843-O.pdf

Copia:

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**