

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0339-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

**Asunto:** Asunto: Partición del predio No. 34056. Exp. PM. Nro. 2020-01994

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 criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4273-O de 01 de diciembre 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 remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de un predio, conforme lo requerido por los señores Sonia María y Marco Vinicio Fonseca Salgado.

**Antecedente**

Con Oficio s/n, ingresado en la Administración Zonal Norte con fecha 4 de noviembre de 2020, los señores Marco Vinicio y Sonia María Fonseca Salgado, en compañía de su abogado patrocinador Darío Yáñez Erazo, previo a la presentación de la demanda del juicio de partición, solicitan se confiera el informe de factibilidad o no de partición del predio No. 34056.

**Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo**

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-2020-1663-M, de 18 de noviembre de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió: (i) Informe Técnico mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1054-M, de 06 de noviembre de 2020, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio AZEE; y, (ii) Informe legal mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0739-M de

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0339-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

13 de noviembre de 2020, suscrito por el Dr. Alfredo Zeas, Director de Asesoría Jurídica.

2. Con Informe Técnico Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1054-M, de 6 de noviembre de 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio AZEE, informó lo siguiente:

*“[...] El Predio N° 34056, con clave catastral 10902 13 004, ubicado en la Parroquia BELISARIO QUEVEDO, se encuentra registrado a nombre de SALGADO MONTENEGRO DELIA LUCILA, bajo el Régimen de Unipropiedad; con un área de terreno global según escritura de 201.00m<sup>2</sup> y un área gráfica de 199.82m<sup>2</sup>. El frente del lote según los datos catastrales es de 6.99m.*

*Conforme la zonificación asignada al predio: C4(C304-70), el lote mínimo es de 300m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10m:*

**ZONIFICACIÓN**

**Zona:** C4(C304-70)

**Lote Mínimo:** 300 m<sup>2</sup>

**Frente Mínimo:** 10 m

**COS total** 280%

**COS en planta baja:** 70%

(...)

*(...) Con estos antecedentes, se emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 34056 a nombre de SALGADO MONTENEGRO DELIA LUCILA, en razón de que la superficie total y el frente total son inferiores a lo requerido por la zonificación vigente, por lo tanto, **NO es Susceptible de Subdivisión**”.*

3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0739-M, de 13 de noviembre de 2020, el Dr. Alfredo Zeas, Director de Asesoría Jurídica, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro.*

*GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1054-M, emite informe legal desfavorable para la partición del predio No. 34056”.*

**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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0339-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

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, 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”.*

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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0339-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

**Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 34056, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, con zonificación C4 (C304-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 34056 tiene una superficie según escritura de 201.00 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal 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. 34056, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, 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 los señores Sonia María y Marco Vinicio Fonseca Salgado.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4273-O

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0339-O**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2020**

Anexos:

- En la demanda de partición que vamos a presentar, es necesario un informe del MDMQ sobre la factibilidad o no de la división del bien inmueble Predio N° 034053, pido se emita el pronunciamiento correspondiente.....
- GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1054-M.pdf
- INFORME LEGAL DE PARTICION PREDIO 34056.pdf
- GADDMQ-AZEE-2020-1663-M.pdf

Copia:

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