

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0066-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2019**

**Asunto:** EXP. 2019-01254 - PARTICION DEL PREDIO No. 42299

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

De mi consideración:

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 informe jurídico:

**1. Petición**

1. Mediante Oficio No. SGC-2019-1528 de 13 de mayo de 2019, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo de ese entonces, 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. 42299, conforme lo requerido por la Sra. Estrella Moreira Solórzano.

**2. Antecedente**

1. La señora Estrella Moreira Solórzano, mediante oficio S/N de 4 de abril de 2019, dirigido a la Dirección Metropolitana de Catastro Zona Norte Eugenio Espejo, indicó que por cuanto va a presentar el juicio de partición de los bienes de la sociedad conyugal formada con SEGUNDO ROGELIO HIDALGO TORRES y al fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, solicito se sirva emitir el informe de viabilidad que exige el mencionado artículo.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0066-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2019**

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

1. Mediante Oficio No. 0460 de 03 de mayo de 2019, el Sr. Boris Mata, Administrador Zonal Eugenio Espejo, remitió los Memorandos: (i) No. 226-DGT-GU-2019 de 17 de abril de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio – AZEE; y, (ii) No. DJ-AZEE-2019-166 de 29 de abril de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo (e).
2. Con Memorando No. 226-DGT-GU-2019 de 17 de abril de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo (e), manifestó lo siguiente:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de partición sobre el predio que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio No. 42299, con clave catastral 12007-19-025, se encuentra registrado en Unipropiedad a nombre del Sr. SEGUNDO ROGELIO HIDALGO TORRES, con área de escritura de 177.90 m2 y área grafica de 175.43 m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es C11 (C304-70), lote mínimo 300,00 m2, frente mínimo de 10 m. [...]

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del Sr. SEGUNDO ROGELIO HIDALGO TORRES, en razón de la que superficie que consta en escrituras es inferior al lote mínimo y frente mínimo por lo que no es suficiente para la subdivisión, por lo tanto, **NO es susceptible de Partición**”.

1. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-166 de 28 de abril de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo (e), en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] con fundamento en la normativa legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 266-DGT-GU-2019 de 17 de abril del 2019, determina que el área del predio No. 42299, según escritura es de 177.90m2. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso de Suelo (PUOS), para la zona No. C11 (C304-70), se establece como Lote Mínimo un total de 300m2, con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición; y, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0066-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2019**

predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS”.

**1. 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, 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”.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0066-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2019**

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 art. 470 del COOTAD.

1. **Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 42299, ubicado en el sector La Luz, parroquia Kennedy, con zonificación C11 (C304-70). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 177.90 m<sup>2</sup>.
2. 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. 42299, ubicado en la parroquia Kennedy, 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.
3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Estrella Moreira Solórzano.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0066-O**

**Quito, D.M., 17 de octubre de 2019**

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza  
**SUB PROCURADOR DE SUELOS**

Anexos:

- EXP. 2019-01254 - CONTENIDO EN 10 FOJAS QUE SE ADJUNTA