

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

**Asunto:** Exp. No. 25019-02304 - Informe partición del predio No. 669961

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 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. GADDMQ-SGCM-2019-1063-O, de 26 de agosto de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, un informe legal respecto al pedido formulado por la señora Irene Judith Yáñez, dentro del juicio No. 17203-2019-03785, que dice:

“Sírvasse conferir certificación en la que conste si el predio N<sup>o</sup>. 0669961, ubicado la calle Pulahua s/n, de la Parroquia San Antonio de Pichincha, es objeto de partición, puesto que en la actualidad ostentamos la calidad de titulares de dominio tanto la compareciente y el señor Juan Enrique Tayupanta Jiménez...”

**2. Antecedente**

1. Mediante Oficio s/n y s/f, la señora Irene Yáñez solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda se le confiera certificación en la que conste si el predio No. 0669961, ubicado en la calle Pulahua de la parroquia de San Antonio de Pichincha, es objeto de partición.

**3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

1. Mediante Oficio No. AZLD-DJ-2019 00002340, de 25 de julio de 2019, dirigido al Abogado Carlos Alomoto, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, la Administradora de la Zona La Delicia, Dra. María Eugenia Pinos, manifestó:

“Acogiendo en todas sus partes los criterios contenidos en el Informe técnico constante en el memorando N<sup>a</sup> UGT-2019-098- del 19 de julio de 2019, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), en el que manifiesta: “(...) Revisado el informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 669961, forma parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.31%, con un área de construcción de 99.58 m<sup>2</sup>, Zonificación A1 (A602-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todos el lote que conforma el condominio (...) En este contexto me permito informar que el predio N<sup>a</sup> 669961 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. [...]”

Con base a los antecedentes expuestos, esta Administración Zonal EMITE CRITERIO DESFAVORABLE, a la propuesta de partición que se pretende plantear sobre el predio N<sup>a</sup> 669961, ubicado en la calle Pululahua s/n, de la Parroquia San Antonio de Pichincha del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.”

1. Mediante Memorando No. UGT-2019-098, de 19 de julio de 2019, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Director de gestión del territorio (E) de la Administración Zona La Delicia manifestó:

“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 669961, forma parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 1.31%, con un área de construcción de 99.58 m<sup>2</sup>, Zonificación A1<sup>o</sup> (A602-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condómino.

En ese contexto me permito informar que el predio N<sup>a</sup> 669961 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo....”

1. Mediante Memorando N<sup>a</sup> DJ-2019-490 de 19 de julio de 2019, la Abg. Fernanda Duran, Directora Jurídica (E) de la Administración de la Zona La Delicia, en su parte pertinente manifestó

“...conforme se desprende del IRM –Informe de Regulación Metropolitana - N<sup>a</sup> 705422, del 19 de julio de 2019, al tratarse de una PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota del 1.31%, con un área de construcción de 99.58 m<sup>2</sup>, Zonificación A1 (A602-50); razón por la cual ni técnica ni jurídicamente es factible de división, por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE.

Sin embargo pongo a su conocimiento que, si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble que nos ocupa, sino más bien se pretende vender, rematar, comprar, etc.; no tendría sentido buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

del COOTAD; sino simplemente realizar el trámite administrativo dispuesto para la transferencia de dominio del mismo.”

**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.

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 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.

1. 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

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 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. 669961, ubicado en la parroquia La Delicia. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia y del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), se establece que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizado con sus respectivas alícuotas.

1. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zona La Delicia; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio: N° 669961 ubicado en la calle Pululahua s/n de la Parroquia San Antonio de Pichincha, en razón que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, por constituir alícuota de bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no factible de subdivisión.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0089-O**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

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 a la señora Irene Yáñez Silva.

Atentamente,

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1063-O

Anexos:

- Sra. Irene Yáñez.pdf