

Agudo 172

Marisela

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA  
GADDMQ-SGCM-2019- .....

-4-

**RECEPCIÓN**

Fecha: **11 DIC 2019** Hora **10:20**

Nº. Hojas: **4 originales**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0152-O

Recibido por: **A. Pedraza**

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019

**Asunto:** Exp. No. 2019-02705 - Ref. Partición del predio No. 58253

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 informe jurídico:

**1. Petición**

1. Mediante oficio recibido el 26 de julio de 2019, dirigido al señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el señor Jacinto R. Moreno Semblantes y otros, solicitaron que se dé atención a lo dispuesto en la Providencia de 28 de junio de 2019, emitida por la señora Jueza de la Unidad Judicial Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17958-2013-1183, para que se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 58253 para dar cumplimiento con el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**2. Antecedente**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2086-O de 15 de noviembre de 2019, la Abg. Damaris Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), solicitó informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 58253.

**3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEA-2019-0347-O de 30 de septiembre de 2019, la Abg. Lida Justine García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal de factibilidad de fraccionamiento del predio No. 58253.

*Pedraza*  
*12-12-19*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0152-O**

**Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019**

1. Con Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0205- M de 30 de agosto de 2019, el Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, indica que de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana el predio No. 58253 tiene una superficie de 452,00 m2 y una zonificación con lote mínimo de 400 m2. Con estos datos concluye lo siguiente:

“[...] **CONCLUSIÓN:** Con lo expuesto se desprende que el predio en mención no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS, mismo que el predio No. 58253 es un lote con un área de 452.00 m2, y cuya área mínima es de 400.00 m2, el cual debería ser un lote con un área de 800.00 m2 para poder subdividir”.

1. Mediante Informe Legal No. 315-2019-DJ de 25 de septiembre de 2019, el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó que con sustento en el informe técnico de factibilidad de subdivisión desfavorable y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, emite criterio legal desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 58253.

**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,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0152-O**

**Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019**

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”.

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. 58253, ubicado en la parroquia Chimbacalle, con zonificación D7 (D408-70). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400,00 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 452,00 m<sup>2</sup>.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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. 58253, ubicado en la parroquia Chimbacalle, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0152-O

Quito, D.M., 10 de diciembre de 2019

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 los peticionarios señores Jacinto, Mario y Adolfo Moreno Semblantes y Patricia Elizeth Ayoví.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2086-O

Anexos:

- Exp. Moreno Semblantes-1.pdf
- Exp. Moreno Semblantes-2.pdf
- Exp. Moreno Semblantes-3.pdf