

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0071-O**

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

**Asunto:** Exp. No. 2020-00319 Ref. Partición del Predio No. 171578

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-2020-0457-O de 30 de enero de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento al Art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad para la partición del lote de terreno signado con el predio No. 171578, conforme lo requerido por la señora Francisca Alexandra Soto.

**2. Antecedente**

3. Mediante Oficio S/N, presentado el 05 de noviembre de 2019, dirigido a la Secretaria General del Concejo Metropolitano, la señora Francisca Alexandra Soto, manifiesta que es su propósito iniciar el correspondiente juicio de partición del bien inmueble, ubicado en la calle Carlos Freile OE10-208 y Pedro García de Valverde, sector El Girón I, del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que solicita el pronunciamiento necesario para proseguir con el trámite judicial correspondiente, de conformidad con lo que determina el artículo 473 del COOTAD.

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

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZQ-2019-0994-O de 27 de noviembre de 2019, la Ab. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remite el informe técnico AZQ-GU-2019-0032 y el Informe de Regulación Metropolitana No. 717065.

*A.uito  
4/13/2020*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0071-O**

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

2. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2020-0190-O de 17 de enero de 2020, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, adjuntó el informe legal de factibilidad de fraccionamiento del predio No. 171578, contenido en el Memorando GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0068-M de 16 de enero de 2020, suscrito por el Ab. Alejandro Neptalí Zavala Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe.
3. Mediante informe técnico AZQ-GU-2019-0032, de 26 de noviembre de 2019, el Ing. Darío Vélez, Responsable Unidad Gestión Urbana, de la Administración Zonal Quitumbe, manifestó lo siguiente:

*“INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2019-0032*

*La zonificación que corresponde al lote con número de Predio 171578 Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el Lote mínimo: 300 m2, Frente mínimo: 10 m, determinándose que no procede con el fraccionamiento, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda informal del predio antes mencionado, cabe indicar que deberá cumplir con la regulaciones indicadas.*

*Por lo tanto el informe no es favorable para realizar un Fraccionamiento del predio No. 171578”.*

1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0068-M de 16 de enero de 2020, el Ab. Alejandro Neptalí Zavala Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

*“[...] toda vez que mediante el informe Técnico AZQ-GU-2019-0035, de fecha 26 de noviembre del 2019, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “NO PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO, en el cual revisado el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda informal del predio”, la dirección de asesoría jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL Nro. 171579”.*

**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.



**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0071-O**

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

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 de 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”.*

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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0071-O**

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

**1. Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 171578, ubicado en la parroquia Chillogallo, barrio El Girón I, cantón Quito, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 171518 tiene una superficie de 306,09 m<sup>2</sup> y frente 11,07m<sup>2</sup>.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa anteriormente expuesta; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 171578, ubicado en la parroquia Chillogallo, barrio El Girón I, cantón Quito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, necesarios 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 Francisca Alexandra Soto.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0457-O

Anexos:

- 5-FRANCISCA SOTO-.pdf  
- INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2019-0032.pdf  
- GADDMQ-AZQ-2019-0994-O (1).pdf

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0071-O**

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

- DOC 1..pdf
- Exp. Francisca Soto.pdf