

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O**

**Quito, D.M., 10 de marzo de 2020**

**Asunto:** Expediente Procuraduría N° 2020-00203 Ref. Partición de los predios N° 304869 y 304884

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 informe jurídico:

**1. Petición**

1. Mediante escrito sin número y sin fecha, el señor Luis Aurelio Jiménez Villamarín, solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición de las propiedades que adquirió dentro de la Sociedad Conyugal formada entre el compareciente y la señora Cristina Herenia Angamarca Morocho, inmuebles que están descritos con los números de predio 304869 y 304884, a fin de presentar como documento habilitante para el juicio de partición que presentará en la Unidad Judicial.

**1. Antecedentes**

1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-0268-O de 20 de enero de 2020, la Secretaria 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 de partición de dos predios,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O**

**Quito, D.M., 10 de marzo de 2020**

respecto del requerimiento realizado por el señor Luis Aurelio Jiménez Villamarín.

**3. Informe técnico y legal de la Administración La Delicia**

1. Mediante Oficio N° GADDMQ-AZLD-2020-0039-O de 06 de enero de 2020, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, adjunta (i) el Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0406-M, de 17 de diciembre de 2019, que contiene el Informe Técnico, suscrito por el ingeniero Eddy Ramiro González, Director de Gestión del Territorio; y, (ii) el Memorando No. AZLD-DJ-2020-007, de 02 de enero de 2020, suscrito por el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, relacionados con la partición de los inmuebles signados con el número de predio 304869 y 304884, en los que manifiestan que los predios signados con los No. 304869 y 304884 no son factibles de fraccionamiento por cuanto no cumplen con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, en tal sentido la Administración Zonal EMITE CRITERIO DESFAVORABLE para el fraccionamiento de los predios signados con los N° 304869 y 304884.

1. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0406-M de fecha 17 de diciembre del 2019, que contiene el Informe Técnico, el Ing. Eddy Ramiro González, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, informó lo siguiente:

*“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), los predios 304869 y 304884, constan catastrados como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 170.00 m2, Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MINIMO de 200.00 m2, y FRENTE MÍNIMO de 10 m, respectivamente. En base a lo dicho anteriormente me permito informar que los predios 304869 y 304884 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con las regulaciones establecidas para esa zonificación.”*

1. Con Informe Legal constante en el Memorando N° AZLD-DJ-2020-007 de 02 de enero del 2020, el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, indicó lo siguiente:

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O**

**Quito, D.M., 10 de marzo de 2020**

*“[...] El Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0406-M de 17 de diciembre de 2019, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio indica que “(...)los predios N° 304869 y 304884, constan catastrados como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 170.00 m2, Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MINIMO de 200.00 m2, y FRENTE MINIMO de 10 m; respectivamente. En base a lo dicho anteriormente, me permito informar que los predios 304869 y 304884 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación (...)”. Es decir que los predios signados con los números 304869 y 304884, no son divisibles. Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo, más si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble (compra-venta, remate, etc.), no tendrá sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio (...)”*

**1. Fundamentos jurídicos**

1. El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán 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 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.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O**

**Quito, D.M., 10 de marzo de 2020**

1. 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”.*

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 artículo 470 del COOTAD.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O**

**Quito, D.M., 10 de marzo de 2020**

**1. Análisis y criterio jurídico**

1. Del análisis del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición de los predios 304869 y 304884, ubicados en Carcelén Bajo, ambos con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles, es de 200m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente (304869 y 304884) tienen una superficie, según escritura, de 170.00 m2, por lo que no cabe la partición de los mismos.
  
1. En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios 304869 y 304884, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable.
  
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 artículo 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 al señor Luis Aurelio Jiménez Villamarín.

Atentamente,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O**

**Quito, D.M., 10 de marzo de 2020**

***Documento firmado electrónicamente***

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0268-O

Anexos:

- escaneo
- aneos 2
- STHV-DMGT-2019-0427-O.pdf
- IRM P 304869 Y 304884.PDF
- Anexo.pdf
- GADDMQ-AZLD-2020-0039-O (1).pdf