

Agenda  
262

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA  
GADDMQ-SGCM-20...

**RECEPCIÓN**

- 2 -

Fecha: **16 ENE 2020** Hora **9:20**

Nº. Hojas: **3-OPS- sin**  
**cuero**

Exp. 2020-00018  
Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-O

Recibido por: **I. Ochoa**

Quito, D.M., 15 de enero de 2020

**Asunto:** Informe legal - factibilidad de fraccionamiento de predio. Ref. Exp. 262

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

*Estig*

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 N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

**1. Petición**

1. Mediante solicitud s/n y s/f presentada en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la señora Emma Esperanza Balseca Salas, con relación a la partición del predio No. 8203, ubicado en el barrio La República, parroquia Iñaquito de este Distrito, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el respectivo pronunciamiento favorable en base a lo que establece el artículo 473 del COOTAD.

**1. Antecedente**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2604-O, de 19 de diciembre de 2019, la Secretaria General del Concejo (e), Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, solicitó a Procuraduría Metropolitana, el informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Emma Esperanza Balseca Salas y su abogado patrocinador Javier Loaiza Espinosa, mediante oficio sin número y sin fecha, presentado en la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda.

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

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O de 29 de octubre de 2019, la Administradora Zonal Eugenio Espejo, Abg. Ana Romero Ortega, remitió el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio — AZEE, que en su parte pertinente señala: "(...) La Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable para la factibilidad de partición del

*revisado  
17-01-2020  
Ochoa*

*10  
9132 3  
16/01/2020*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-O****Quito, D.M., 15 de enero de 2020**

predio Nro. 8203 de propiedad de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente"; y; el Memorando No. No. DJ-AZEE-2019-0365, de 28 de octubre del 2019, suscrito por el doctor Pablo Játiva Moya Director Jurídico, que en su parte pertinente señala: "Con el antecedente señalado, con el fundamento legal citada; y, considerando las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio — AZEE, esta Dirección Jurídica determina que la superficie del predio No. 8203, al estar por debajo de la zonificación exigida para el caso ( lote mínimo 600m2), no es susceptible de partición.

2. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0668-O de 20 de noviembre de 2019, la Administradora Zonal Eugenio Espejo, Abg. Ana Romero Ortega, informa sobre el alcance al oficio número GADDMQAZEE-2019-0467-O de 29 de octubre del 2019, rectificando la cita del informe técnico emitido en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M de 22 de octubre del 2019 por el GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre del 2019.
3. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio – AZEE dirigido al Director de Asesoría Jurídica. Ab. Pablo Játiva, informa que:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio Nro. 8203 con clave catastral 10904 12 003, se encuentra registrado a nombre de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con área de terreno según escritura de 379.00 m2 y área gráfica de 378.91 m2. Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A21 (A608-50), son las siguientes: ZONIFICACIÓN Zona: A21 {A600-50) Lote mínimo: 600 m2 Frente mínimo: 15 m COS total: 400 % COS en planta baja: 50 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada, Uso de suelo: (M) Múltiple.

Conclusión: Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio No. 8203 de propiedad de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente.”

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-O**

**Quito, D.M., 15 de enero de 2020**

1. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-0365, de 28 de octubre del 2019, el Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Ab. Pablo Játiva, manifestó en su parte pertinente lo siguiente: “Con el antecedente señalado, con el fundamento legal citado; y, considerando las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio – AZEE, esta Dirección Jurídica determina que la superficie del predio No. 8203, al estar por debajo de la zonificación exigida para el caso (lote mínimo 600m<sup>2</sup>), no es susceptible de partición”.
2. **Fundamentos jurídicos**
3. 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.
4. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 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.
5. La Ordenanza Metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 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.
6. 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-O**

**Quito, D.M., 15 de enero de 2020**

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. 8203, ubicado en el barrio La República, parroquia Iñaquito con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con la normativa citada, y los informes de la Administración Zona Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>., requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 379,00 m<sup>2</sup>, conforme escritura y 378,91 m<sup>2</sup> según área gráfica.
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. 8203, ubicado en el barrio La República, parroquia Iñaquito, en razón de 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.
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 Emma Esperanza Balseca Salas.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-O**

**Quito, D.M., 15 de enero de 2020**

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2604-O

Anexos:

- GADDMQ-AZEE-2019-0668-O (2).pdf

- 0668-O.pdf

✓