

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

**Asunto:** Expediente Procuraduría N° 2019-02914 - Ref. Partición de los predios N° 77221 y 48259

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 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 de 30 de abril de 2019, el señor Marco Patricio Jarrín Molina, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición de las siguientes propiedades: Lote de terreno número 24, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora de la parroquia Ponceano, signada como predio No. 77221; y, el almacén N° 13, alícuota 0,39% que forma parte del Edificio Torre Alba, ubicado en la Avenida Amazonas 1671 y Orellana, signado como predio N° 48259.

1. **Antecedentes**

1. Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2019-1062-O de 26 de agosto de 2019, el Secretario 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 los predios Nos. 77221 y 48259, respecto del requerimiento realizado por el señor Marco Patricio Jarrín Molina, mediante escrito de 30 de abril de 2019.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O

Quito, D.M., 05 de febrero de 2020

**3. Informes técnicos y legales de la Administración La Delicia y la Administración Zona Eugenio Espejo**

**3.1. Administración Zona La Delicia**

1. Mediante Oficio N° AZLD-DJ-2019-00002341 de 25 de julio de 2019, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, adjunta **(i)** el Memorando No. UGT-2019-063, de 9 de julio de 2019, que contiene el Informe Técnico, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión de Territorio (E); y, **(ii)** el Memorando No. AZLD-DJ-2019-428, de 18 de julio de 2019, suscrito por la Abg. Fernanda Durán, Directora Jurídica (E) de la Administración Zonal La Delicia, relacionados con la partición del inmueble signado con el número de predio 77221.

1. Mediante Memorando N° UGT-2019-063 de fecha 09 de julio del 2019, que contiene el Informe Técnico, el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E) de la Administración Zonal La Delicia, informó lo siguiente:

*“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 77221, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 218.20 m2, Zonificación C 11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2. En este contexto me permito informar que el predio N° 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo.”*

1. Con Informe Legal constante en el Memorando N° DJ-2019-428 de 18 de julio del 2019, la Abg. Fernanda Durán, Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia (E), indicó lo siguiente:

*“[...] La propuesta de partición para liquidar la sociedad conyugal constituida entre los señores Marco Patricio Jarrín Molina y la señora Silvia Genoveva Moreno Artieda, que se pretende plantear sobre el pedio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno, signado con el número veinte y cuatro, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende del IRM – Informe de Regulación Metropolitana No. 705392, del 19 de julio de 2019, al tratarse de una UNIPROPIEDAD, de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente es factible de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE. Sin embargo pongo en su consideración que, si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble que nos ocupa, sino más bien se pretende vender, rematar, etc.; no tendría sentido buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD; sino simplemente*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

*realizar el trámite administrativo dispuesto para la transferencia de dominio del mismo.”*

### **3.2. Administración Zonal Eugenio Espejo**

1. Mediante Oficio N° 0575 de 03 de junio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo, adjunta: **(i)** el Memorando No. 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo de 2019, que contiene el Informe Técnico, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio (E); y, **(ii)** el Memorando No. DJ-AZEE-2019-202, de 22 de mayo de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo, relacionados con la partición del inmueble signado con el número de predio 48259.
2. Con Memorando No. 278-DGT-GU-2019 de fecha 17 de mayo de 2019, que contiene el Informe Técnico, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó lo siguiente:

*“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Señora MORENO ARTIEDA SILVIA GENOVEVA, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

1. Con Informe Legal constante en el Memorando No. DJ-AZEE-2019-202 de 22 de mayo de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo (E), indicó lo siguiente:

*“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo del 2019, determina que el predio No. 48259, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto Torre Alba, se encuentra debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.”*

#### **1. Fundamentos jurídicos**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

1. El art. 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.
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 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.
4. 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*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

*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.

**1. Análisis y criterio jurídico**

1. De la revisión del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición de los Predios No. 77221, y No. 48259. En este sentido, con relación al Predio No. 77221 ubicado en la parroquia de Ponceano, con zonificación C11 (C304-70), se indica que de acuerdo con la normativa citada y los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio se trata de una unipropiedad de 218.20 m<sup>2</sup> de superficie. Por lo que se emite informe técnico desfavorable.
2. Asimismo, con relación al predio No. 48259, con clave catastral 10604-11-002, con zonificación C10 (C612-70), se indica que de acuerdo con la normativa citada y los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, no es factible la partición del referido predio, en razón de que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, consecuentemente se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto no es susceptible de subdivisión. Por lo que se emite informe técnico desfavorable.
3. En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia y Eugenio Espejo 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 No. 77221, y No. 48259, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en el primer predio en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; y, respecto al segundo predio, no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal.
4. 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.
5. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Marco Patricio Jarrín Molina.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O**

**Quito, D.M., 05 de febrero de 2020**

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1062-O

Anexos:

- Sr. Marco Jarrín Molina.pdf