

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147-O**

**Quito, D.M., 29 de mayo de 2020**

**Asunto:** Partición del predio No. 204405

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

Señora Secretaria General (E):

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 criterio jurídico:

**Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1288-O de 1 de abril de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito encargada, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 204405, conforme lo requerido por la señora Dilia Zambrano Macías.

**Antecedente**

Mediante Oficio s/n de 16 de noviembre de 2018, dirigido a la Procuraduría Metropolitana, la señora Dilia Margot Zambrano Macías, señala que con providencia de 30 de agosto de 2018 el Juez de la causa, mandó a oír al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, para que emita el informe previo a la partición, de conformidad con el artículo 473 del CODIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION. (...), y solicita que se sirva agotar el trámite para que se emita el informe que la norma legal antes citada exige.

**Informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia**

1. Con Oficio N° GADDMQ-AZLD-2020-0915-O de 26 de febrero de 2020, la señora magister María Eugenia Pinos Silva, Administradora Zonal La Delicia, adjunta los Memorandos: (i) GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0134-M, suscrito por el Ing. Eddy

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147-O**

**Quito, D.M., 29 de mayo de 2020**

Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, (ii), AZLD-DJ-2020-0127, suscrito por el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico Legal de la Administración Zonal La Delicia, informes técnico y legal respectivamente.

- Mediante Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0134-M de fecha 18 de febrero de 2020, Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, informa lo siguiente:

“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 723228, el predio 204405 forma parte del condominio declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.5905%, con un área de construcción cubierta de 85.15 m<sup>2</sup>, área de construcción abierta de 11.50 m<sup>2</sup>, Zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35), por lo cual los datos de Zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio.

En ese contexto me permito informar que el predio No. 204405 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la Zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta Administración Zonal emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho”.

- Mediante Memorando No. AZLD-DJ-2020-0127 de 20 de febrero de 2020, el Dr. Byron Flores López, Director Jurídico Legal de la Administración Zonal La Delicia, en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] Del Informe de Regulación Metropolitana No, 723228 de fecha 17 de febrero de 2020, señala:

<b>ZONIFICACIÓN</b>		<b>ZONIFICACIÓN</b>	
<b>Zona:</b>	A23 (A610-50)	<b>Zona:</b>	A8 (A603-35)
<b>Lote mínimo:</b>	600 m <sup>2</sup>	<b>Lote mínimo:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo:</b>	15 m	<b>Frente mínimo:</b>	15 m
<b>COS total:</b>	500%	<b>COS total:</b>	105%
<b>COS en planta baja:</b>	50%	<b>COS en planta baja:</b>	35%
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada	<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso de suelo:</b>	(M) Múltiple	<b>Uso de suelo:</b>	(RU3) Residencial Urbano 3

Con Informe Técnico constante en el memorando No.

GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0134 de 18 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio indica que “ (...) el predio 204405 forma parte del condominio declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.5905% con un área de construcción cubierta de 85.15 m<sup>2</sup>, área de construcción

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147-O**

**Quito, D.M., 29 de mayo de 2020**

abierta de 11.50 m2, zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35), por lo cual los datos de Zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que el predio No. 204405 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la Zonificación respecto al lote mínimo.

Es decir que el predio número 204405, **no es divisible**.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo [...].”

### **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 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

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147-O**

**Quito, D.M., 29 de mayo de 2020**

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”.

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”.

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.

#### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, con zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con sus respectivas alcúotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia 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. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Dilia Zambrano Macías.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147-O**

**Quito, D.M., 29 de mayo de 2020**

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1288-O

Anexos:

- IRM 723228.pdf
- OFICIO-0077-2017\_Parte4.pdf
- OFICIO-0077-2017\_Parte3.pdf
- OFICIO-0077-2017\_Parte2.pdf
- OFICIO-0077-2017\_Parte1.pdf
- RESOLUCION 007-CUS-2020.PDF
- Anexo 1 Fraccionamiento predio 204405.pdf
- GADDMQ-AZLD-2020-0915-O.pdf