

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0305-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2020

Asunto: Partición de los predios N° 5195593 y 5195600 Exp. PM Nro. 2020-01645

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:

Petición

Con Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-3468-O de 07 de octubre 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, respecto del requerimiento realizado por la señora Lydia Eleonor Andrés Oleas.

Antecedente

Mediante escrito de 05 de marzo de 2020, la señora Lydia Eleonor Andrés Oleas, solicitó a la Administración Zonal Tumbaco 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 la compareciente y el señor Luis Fernando Lalama Jiménez, inmuebles que están descritos con los números de predio 5195593 y 5195600.

Informe técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco

1. Mediante oficio N° GADDMQ-AZT-2020-1901-O de 29 de septiembre de 2020, la Abg. Laura Elizabeth Coello Fernández, Administradora Zonal Tumbaco, adjuntó el Informe Técnico No. AMZT-2020-018-GU-EV, y el Informe Legal No. 037-DAJ-AMZT-2020, relacionados con la partición de los inmuebles signados con número de predio 5195593 y 5195600.
2. Con informe técnico No. AMZT-2020-018-GU-EV, de 09 de julio de 2020, el Arq.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0305-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2020

Santiago Avalos Carranza, funcionario de la Unidad Administrativa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, manifestó:

“Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no constan las propuestas de partición, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, NO es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que las áreas según escritura (IRM) son de 1158.00 m2 y 1157.00 m2 respectivamente y los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (2500 m2) con un frente mínimo de 30 m.”

3. Mediante informe legal N° 037-DAJ-AMZT-2020, de 23 de septiembre de 2020, el Ab. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, indicó lo siguiente:

“[...] Del Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2020-0408-M, de fecha 02 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Fabián Valencia, Director de Gestión del Territorio, se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento de los predios No. 5195593 y 5195600 de propiedad del señor Luis Fernando Lalama Jiménez, no cuenta con la propuesta de partición y acorde a los datos de zonificación de los predios no es factible el fraccionamiento o subdivisión. Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica acogiendo el Informe Técnico considera que NO es factible el fraccionamiento de los predios N° 5195593 y 5195600.”

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.
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,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0305-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2020

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”.

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 artículo 470 del COOTAD.

Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a la partición de los predios 5195593 y 5195600, ubicados en el barrio Plazapamba de la parroquia Tumbaco, ambos con zonificación A3 (A2502-10). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles, es de 2500m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente (5195593 y 5195600) tienen una superficie 1158,00 m² y 1157,00 m², respectivamente.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco, y de la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0305-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2020

normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios 5195593 y 5195600, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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 artículo 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 Lydia Eleonor Andrés Oleas y a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito de este Distrito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3468-O

Anexos:

- oficio s/n
- pdf_informe_tecnico_amzt-2020-018-gu-ev.pdf
- INFORME LEGAL 037-DAJ-AMZT-2020
- GADDMQ-AZT-2020-1901-O.pdf

Copia:

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0305-O

Quito, D.M., 26 de noviembre de 2020