

## Informe No. AZEE-DJ-2020-002

**PARA:** Abg. Ana Cristina Romero  
ADMINISTRADORA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

**DE:** Abg. Mauricio Proaño.  
DIRECTOR ASESORÍA JURÍDICA

**ASUNTO:** INFORME LEGAL PARTICIÓN – Predio No. 240040.

**FECHA:** 24 de marzo de 2020.

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M, de 24 de marzo del 2020, suscrito por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio, a través del cual solicita a la Dirección de Asesoría Jurídica, en el ámbito de mi competencia, emita el informe legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 240040, expongo:

### ANTECEDENTES:

1.- Escrito ingresado mediante Documento No.: GADDMQ-SGCM-2020-0276-E, el 28 de febrero del 2020, suscrito por los señores Daniel Moyón Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya, junto con su abogado patrocinador el Dr. Víctor Hugo León, a través del cual solicita se emita los informes técnico y legal de partición del predio No. 240040.

2.- Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M, de 24 de marzo del 2020, suscrito por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala lo siguiente: “(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable de partición del predio No. 240040. Pese a que el área de terreno global según escritura de 750.00m<sup>2</sup> es superior al lote mínimo requerido por la zonificación de 200m<sup>2</sup>, el frente total del predio es de 18,48m. De acuerdo a la normativa vigente, para el caso de una propuesta de partición, el frente mínimo requerido es de 10m, por lo que no cumple con el frente mínimo requerido por la zonificación asignada. (...)”

### BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, en su artículo 473, dice: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el 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. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.*
2. El Código Municipal, en su artículo IV.1.72., establece: *“(...) Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.”.*
3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. D3 (D203-80), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 200m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10m.

### CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal invocada aplicable al caso, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M, de 24 de marzo del 2020, determina que el predio No. 240040, no es susceptible de partición, en razón de que si bien la superficie del terreno es superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente, el frente total no lo es respecto del mínimo requerido, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que tanto la superficie como el frente total del mismo deben superar el frente y lote mínimo requeridos por la zonificación vigente, al no existir; el mínimo requerido en el caso del frente total resulta imposible proceder con la partición del predio en cuestión.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Proaño', with a horizontal line underneath.

**Abg. Mauricio Proaño.**  
DIRECTOR ASESORÍA JURÍDICA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO