

INFORME LEGAL N° 037-DAJ-AMZT-2020
FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN JUDICIAL PREDIOS No. 5195593. y 5195600.

FECHA: 23 de septiembre de 2020.

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio s/n, suscrito por la señora Lydia Eleonor Andrés Oleas; ingresado a esta Administración Zonal con Documento N° GADDMQ-AZT-UA-2020-1057-E, mediante el cual solicita: “(...) *informe técnico y legal de factibilidad de partición, para el pronunciamiento del Concejo Metropolitano y su envío al Juez de la causa, Henry Tobías Navarrete Navarrete (...).*”.

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2020-0408-M, de fecha 02 de septiembre de 2020 suscrito por el Arq. Washington Valencia, Director de Gestión del Territorio, remite el Informe Técnico N° AMZT-2020-018-GU-EV, que en la parte de conclusiones establece: “(...) *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.*”.

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 473 contempla: “*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.*” (Lo subrayado me pertenece).

La Ordenanza Metropolitana 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Artículo IV.1.70, establece: “*Proyectos de Subdivisión (...) 5. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puedan generarse en suelo urbano y rural. Estás deberán sujetarse a la zonificación y normativas vigentes.*”.

Artículo IV.1.77, “*Áreas verdes, comunitarias y vías que son de dominio y uso público (...) 2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establezca la ley (...).*”.

Artículo IV.1.79, “*Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada (...) 3. En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. 4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente (...).*”

CRITERIO JURÍDICO:

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 No.5195593 y 5195600.

Atentamente,

Abg. Carlos Camacho P.
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Elaborado por:	L. Gaibor	DAJ	2020/09/21	
----------------	-----------	-----	------------	--