

## Informe No. AZEE-DJ-2021-001

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

**DE:** Dra. Beatriz Albuja  
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA - AZEE

**ASUNTO:** INFORME LEGAL PARTICIÓN – Predios Nos. 1274597 y 1275597.

**FECHA:** 20 de enero de 2021.

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0047-M, de 18 de enero del 2021, suscrito por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio, a través del cual solicita a esta Dirección de Asesoría Jurídica, en el ámbito de mi competencia se emitan el informe legal respecto de la factibilidad de partición de los predios Nos. 1274597 y 1275597, expongo:

### ANTECEDENTES:

1.- Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0167-O de 15 de enero de 2021, suscrito por la Secretaria del Concejo Metropolitano, a través del cual solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo se emitan los informes técnico y legal de partición de los predios Nos. 1274597 y 1275597.

2.- Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0047-M, de 18 de enero del 2021, suscrito por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala lo siguiente: “(...) 1. Predio N.º **1274597**. (...) **CRITERIO TÉCNICO** Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N.º **1274597** a nombre de ABENDANO MANCINI CLAUDIO ANDRES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**. 2. Predio N.º **1275597**. (...) **CRITERIO TÉCNICO** Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio N.º **1275597** a nombre de MANCINI RAHN MIRIAM ANGELETTE Y OTRO, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**. (...)”

### 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.*”.

**CRITERIO JURÍDICO:**

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, la Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por la Arq. Juanita Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0047-M, de 18 de enero del 2021, en el cual determina que los predios Nos. 1274597 y 1275597 no son susceptibles de subdivisión, en razón de que los mismos forman parte de una Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención, en virtud de que se encuentran debidamente individualizados y por ende no son susceptibles de subdivisión.

Atentamente,

Dra. Blanca Beatriz Albuja Martínez.  
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA - AZEE