

**INFORME LEGAL DE PARTICION Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-95449
SOLICITADO POR LA UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE
EN LA PARROQUIA LA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DENTRO DE LA CAUSA 17203-2020-003438**

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0650-M, de 20 de mayo de 2021, suscrito por la arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio, solicitó se se emita el informe legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 95449, expongo:

ANTECEDENTES:

- Oficio No. 0331-2020-UJETFMNAQ de 20 de abril de 2021, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede de la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de la causa de PARTICION N° 17203-2020-003438, que textualmente indica: "...En lo principal, atento lo solicitado por la parte accionante se dispone: a) Oficiese al Consejo Metropolitano a fin de que remita el Informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes", para lo cual remitase el correspondiente oficio con las suficientes copias institución que brindara las facilidades del caso.- NOTIFIQUESE Oficiese a los señores Administradores de Zona Quitumbe y Zona Norte Eugenio Espejo del Ilustre Municipio de Quito, Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita el Informe sobre si los bienes inmuebles materia de partición es o no fraccionable conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes..."
- Con Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UAL-2021-0125-M, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda Dirección de Catastro expone que "(...) en base a la normativa expuesta, debo manifestar que, dentro de las competencias de esta Dirección, no se encuentra la de resolver ni emitir criterios respecto a la procedencia o no de particiones o fraccionamientos de un inmueble, por lo que su petición deberá ser re direccionada a las Administraciones Zonales correspondientes, con el fin de que estas sean quienes emitan el informe solicitado a través del ente técnico o jurídico respectivo de dicha Administración.."
- Con memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2021-0730-M de 17 de mayo de 2021, la Administradora Zonal hace referencia al oficio 0331-2020-UJETFMNAQ de 20 de abril de 2021, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede de la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de la causa de PARTICION N° 17203-2020-003438 a fin de que se de atención correspondiente.
- Con memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0650-M de 20 de mayo de 2021, la arquitecta Juana Ximena Ron remite el informe técnico de partición del predio 95449 ubicado en la parroquia Belisario Quevedo conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD en el cual indicó: "...En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras es equivalente a 392.40 m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 300m2. La solicitud de "fraccionamiento" en el predio No. 95449 NO ES PROCEDENTE; en correspondencia a lo señalado, se emite Informe Técnico desfavorable."

BASE LEGAL:

- Constitución de la República del Ecuador:

Los numerales 1 y 2 del artículo 264 establece *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*;

- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD"

Artículo 473 del COOTAD establece que: *"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."*;

- Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

El numeral 1, del artículo 2 determina, como finalidad, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *"regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones"*;

- Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

Literales a y b del numeral 1, del artículo IV.1.64, señalan que las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son: *a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y, b. Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales."*

El literal a, del numeral 1, del artículo IV.1.65 establece: *"1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones: a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman."*;

Los numerales 1 y 5 del artículo IV.1.70, del Código Municipal determina, que: *"1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. 5. Se considera, además, como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Éstas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes"*;

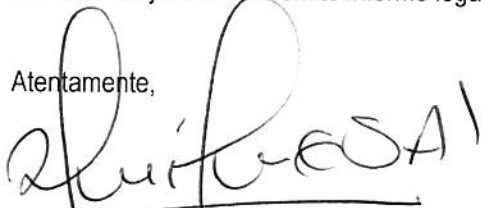
El artículo IV.1.72 del Código Municipal, respecto a las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *"Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o*

porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano”;

CRITERIO JURÍDICO:

Con los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas contenidas en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0650-M, de 20 de mayo del 2021 emite informe legal no favorable para la partición del predio 95449.

Atentamente,



Abg. Laura Flores.

**DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Elaborado por	Abg. Mae Godoy	2021-05-21	
---------------	----------------	------------	--

