

**Informe No. AZEE-DJ-2021-003**

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

**DE:** Abg. Laura Flores Arias  
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA - AZEE

**ASUNTO:** INFORME LEGAL PARTICIÓN – Predio No. 4332.

**FECHA:** 11 de mayo de 2021.

De mi consideración:

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0572-M, de 07 de mayo de 2021, suscrito por la Arq. Juanita Ximena 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 del predio No. 4332, expongo:

**ANTECEDENTES:**

1.- Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2021-0603-M de 04 de mayo de 2021, suscrito por la Administradora Zonal Eugenio Espejo, en el cual señala: "(...) *adjunto la comunicación de la doctora Paola Encalada, quien solicita la emisión de un informe técnico para fraccionamiento del predio No. 4332, ubicado en la parroquia Chaupicruz (...)*".

2.- Informe Técnico No. LA-004-DGT-UGU-21 de 06 de mayo de 2021, suscrito por el Arq. Luis Andrade, Jefe de Gestión Urbana – AZEE, contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0572-M, de 07 de mayo del 2021, suscrito por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual se señala: "(...) *En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras<sup>3</sup> es equivalente a 153.00 m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 300m2. La solicitud de "fraccionamiento" en el predio No. 4332 NO ES PROCEDENTE.*"

**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. C11 (C304-70), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 300m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10m.

**CRITERIO JURÍDICO:**

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0572-M, de 07 de mayo del 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 4332, no es procedente, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son inferiores al frente y lote mínimo requerido por la zonificación vigente, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención.

Atentamente,



Abg. Laura Flores.

~~DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA~~

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Elaborado por	Abg. Cristina Proaño	2021-05-11	
---------------	----------------------	------------	--