

**Informe No. AZEE-DJ-2021-0010**

**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. 415165.

**FECHA:** 23 de julio de 2021.

De mi consideración:

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0939-M, de 15 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), a través del cual solicita a esta Dirección de Asesoría Jurídica, en el ámbito de mi competencia se emita el informe legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 415165, expongo:

**ANTECEDENTES:**

1.- Oficio Nro. s/n de 28 de junio de 2021, suscrito por el Dr. Diego Escobar Rojas, ingresado mediante Documento Sitra No. GADDMQ-AZEE-DSC-2021-1824-E el 29 de junio de 2021, a través del cual solicitó lo siguiente: "(...) en relación al trámite realizado en línea, vía correo electrónico, al tenor de la modalidad de pandemia, de fecha 30 de marzo del 2021, las 17H23, que adjunto; y que fue contestado por este mismo medio por el Arq. Luis Andrade, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana. (...)".

2.- Informe Técnico No. MPC-006-DGT-UGU-21 de 14 de julio de 2021 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0939-M, de 15 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), a través del cual se señala: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO es factible de subdividir por cuanto no cumple con las ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 415165 es un lote de 567.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 600m<sup>2</sup>, por lo tanto para poder subdividir se necesitara como mínimo una área de 1200m<sup>2</sup>."

**BASE LEGAL:**

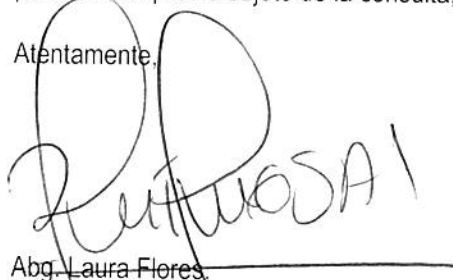
1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito 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 numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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";
4. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A10 (A604-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m.

#### 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 el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0939-M, suscrito el 15 de julio de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 415165, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 567.00m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. A10 (A604-50), es de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta, por no cumplir con las áreas requeridas para el efecto.

Atentamente,



Abg. Laura Flores

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

Elaborado por	Abg. Cristina Proaño	2021-07-23	
---------------	----------------------	------------	--