

Informe No. AZEE-DJ-2020-004

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

**DE:** Dr. Israel Zeas N.  
DIRECTOR ASESORÍA JURÍDICA

**ASUNTO:** INFORME LEGAL PARTICIÓN – Predios Nos.: 26230, 235095 y 235156.

**FECHA:** 08 de julio de 2020.

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0666-M, de 06 de julio del 2020, suscrito por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio, 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 de los Predios Nos.: 26230, 235095 y 235156, expongo:

**ANTECEDENTES:**

1.- Escrito ingresado mediante Documento No.: GADDMQ-AZEE-USG-2020-0793-E, el 03 de junio del 2020, suscrito por los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronski, representados por su Apoderado General, Abg. Julio Plaza Vivar, a través del cual solicitan se emitan los informes técnico y legal de partición de los Predios Nos.: 26230, 235095 y 235156.

2.- Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0666-M, de 06 de junio del 2020, suscrito por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala lo siguiente: "(...) La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor MOYA ALBUJA JUAN CARLOS, en razón de que el área de terreno global según escritura de 418.08 m<sup>2</sup> y el lote mínimo es de 600 m<sup>2</sup>, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**.

2. Predio N° 235095, con clave catastral 11006 05 001 001 013 004, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 8800.00 m<sup>2</sup> y un área gráfica de 8814.62 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parroquia Ñaquito.

*Criterio Técnico:* Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**.

3. Predio N° 235156, con clave catastral 11006 05 001 001 001 025, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, con un área de terreno global según escritura de 8800.00 m<sup>2</sup> y un área áfica de 8814.62 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parroquia Ñaquito.

*Criterio Técnico:* Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, 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, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0663-M, de 06 de junio del 2020, determina que los Predios Nos.: 235095 y 235156, propiedad de la señora María Dolores Jaramillo Cardoso, no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras que el predio No. 26230, de propiedad de Juan Carlos Moya Albuja, no es susceptible de partición ya que el área de terreno global según escritura es de 418.08 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para la Zonificación Zona A21 (A608-50) es de 600 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los Predios Nos.: 235095 y 235156, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no pueden ser susceptibles de partición; respecto del predio 26230, se emite informe legal no favorable en virtud de que el área de terreno global según escritura es menor al lote mínimo determinado para la Zonificación Zona A21 (A608-50), y por consiguiente no puede ser susceptible de partición.

Atentamente,



**Dr. Israel Zeas N.**  
DIRECTOR ASESORIA JURIDICA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por:	Dr. Israel Zeas N.	
Elaborado por:	Cristina Proaño	