

## Informe No. AZEE-DJ-2020-003

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

**DE:** Abg. Mauricio Proaño.  
DIRECTOR ASESORÍA JURÍDICA

**ASUNTO:** INFORME LEGAL PARTICIÓN – Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179.

**FECHA:** 25 de marzo de 2020.

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M, de 24 de marzo 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.: 430893, 431268 y 797179, expongo:

### ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado mediante Documento No.: GADDMQ-AZEE-DSC-2020-0930-E, el 11 de marzo del 2020, suscrito por el Abg. Nelson Almeida Gómez, a través del cual solicita se emita los informes técnico y legal de partición de los Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179.
- 2.- Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M, de 24 de marzo 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 N° 430893, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión.
  - Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 431268, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión.
  - Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 797179, razón de que el área de terreno global según escritura de 322.15 m<sup>2</sup>, y el lote mínimo es de 300m<sup>2</sup>, por lo tanto NO 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-2020-0307-M, de 24 de marzo del 2020, determina que los Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179, no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los Predios Nos.: 430893, 431268 y 797179, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no son susceptibles de partición.

Atentamente,



**Abg. Mauricio Proaño.**  
DIRECTOR ASESORÍA JURÍDICA  
**AD MINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Revisado por:	Abg. Mauricio Proaño	
Elaborado por:	Cristina Proaño	