

**Informe No. AZEE-DJ-2021-0014**

**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. 210304.

**FECHA:** 07 de septiembre de 2021.

De mi consideración:

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0992-M, de 27 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. 210304, expongo:

**ANTECEDENTES:**

1.- Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2911-O de 21 de julio de 2021, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), a través del cual solicitó a la Administradora Zonal Eugenio Espejo, lo siguiente: "(...) *Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted que en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el Abg. Carlos Aurelio Carvajal Sierra, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito. (...)*".

2.- Informe Técnico No. MPC-008-DGT-UGU-21 de 26 de julio de 2021 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0992-M, de 27 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), a través del cual se señala: "(...) *En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras es equivalente a 613.32 m<sup>2</sup>, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 600 m<sup>2</sup>. La solicitud de "fraccionamiento" en el predio No. 210304 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*

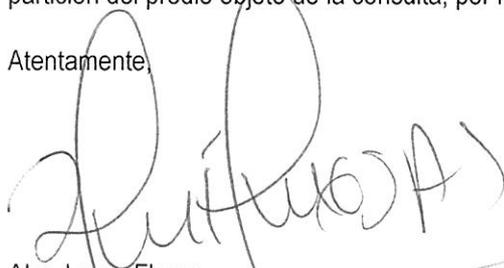
respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.

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 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. A19 (A606-50), 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-2021-0992-M, de 27 de julio de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 210304, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 613.32m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. A19 (A606-50), 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	2021-09-07	
---------------	----------------------	------------	--