

Informe No. AZEE-DJ-2022-002

PARA: Ing. Gina Gabriela Yanguéz Paredes
ADMINISTRACIÓN ZONAL NORTE EUGENIO ESPEJO

DE: Dr. Cristian Chimbo
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA - AZEE

ASUNTO: INFORME LEGAL PARTICIÓN – Predio No. 248915.

FECHA: 10 de enero de 2022.

De mi consideración:

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0047-M, de 06 de enero de 2021, suscrito por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, 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 del predio No. 248915, expongo:

ANTECEDENTES:

- 1.- Oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-0014-O de 03 de enero de 2022, suscrito por el abogado Pablo Santillan, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, quien solicitó a esta Administración Zonal, lo siguiente: "(...) que en un plazo improrrogable 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 Dr. Carlos Alberto Toapanta Oña".
- 2.- Informe Técnico COD: AZEE-DGT-GU 2022-001-PJ de 05 de enero de 2022 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0047-M, de 06 de enero de 2021, suscrito por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, a través del cual se señala: "(...) Del análisis técnico se desprende que el predio No. 248915 no es técnicamente divisible, en razón de que la superficie total del lote es inferior al lote mínimo establecido por la zonificación vigente y, el frente total es ligeramente superior. La que esta Dirección emite **Informe Técnico Desfavorable** a la factibilidad de partición del predio consultado."

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 2164 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. D3 (D203-80), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 200m², con un Frente Mínimo de 10m.

CRITERIO JURÍDICO:

1. 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. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-0047-M, de 06 de enero de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 248915, no es procedente, en razón de que el área de escritura es de 180.00m², mientras que en la Zona No. D3 (D203-80), el lote mínimo es de 200m², con un Frente Mínimo de 10m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta, por cuanto el mismo no cumple con las áreas mínimas para ser objeto de partición.

Atentamente,

Dr. Cristian Chimbo Muriel.
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Elaborado por	Abg. Cristina Proaño	2021-01-10	
---------------	----------------------	------------	--