

Informe No. AZEE-DJ-2021-0018

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. 92129.

FECHA: 22 de diciembre de 2021.

De mi consideración:

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1578-M, de 14 de diciembre 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. 92129, expongo:

ANTECEDENTES:

1.- Oficio No. GADDMQ-PM-2021-3474-O de 23 de noviembre de 2021, mediante el cual el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de la Procuraduría Metropolitana del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, informa: "(...) Se ha puesto en nuestro conocimiento el pedido de informe de factibilidad de partición dentro del juicio signado con el No. 17203-2015-10736, que sigue la señorita MARITZA MARLENA MILES MENENDEZ, en contra de los señores GUSTAVO PATRICIO VICUÑA, SUSAN MARGOTH BARRIGA OLIVO, GLADYS VANESSA ERAZO PALAU ASTAIZA, en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha; en esa virtud, adjunto remito todos los anexos enviados por la Unidad Judicial, para que de forma inmediata se de atención a la disposición judicial. (...)",

2.- Informe Técnico COD: AZEE-DGT-2021-004-PJ de 02 de diciembre de 2021 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1578-M, de 14 de diciembre 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. 92129 no es técnicamente divisible, en razón de que la superficie y el frente total del predio son ligeramente superiores al lote mínimo y frente mínimo establecido por la zonificación vigente, por lo que la Dirección de Gestión del Territorio Zonal emite **informe Técnico Desfavorable** de 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. C8 (C408-70), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 400m², con un Frente Mínimo de 12m.

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. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1578-M, de 14 de diciembre de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 92129, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 403.80 m² y el lote mínimo de la Zona No. C8 (C408-70), es de 400 m², con un Frente Mínimo de 12 m, 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,

Dr. Cristian Chimbo Muriel.

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

Elaborado por	Abg. Cristina Proaño	2021-12-22	
---------------	----------------------	------------	--