

**Informe No. AZEE-DJ-2021-0015**

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

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

**ASUNTO:** INFORME LEGAL PARTICIÓN – Predio No. 1359195.

**FECHA:** 12 de noviembre de 2021.

De mi consideración:

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1411-M, de 05 de noviembre 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. 1359195, expongo:

**ANTECEDENTES:**

1.- Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2903-O de 27 de septiembre de 2021, suscrito por la Abg. María Cristina Kronfle Gómez, Subprocuradora de Asesoría Sobre el Uso y Ocupación del Suelo a través del cual solicitó a la Administradora Zonal Eugenio Espejo, lo siguiente: "(...) *Por tal razón, Procuraduría Metropolitana, previo a proseguir con el trámite correspondiente, requiere que la Administración Zonal a su cargo, nos remita su informe en el que se establezca la factibilidad de fraccionamiento del inmueble que corresponde a la Administración Zonal Eugenio Espejo, para lo cual remito el expediente digital completo del presente caso. (...)*".

2.- Informe Técnico COD: AZEE-DGT-GU-2021-001 de 18 de octubre de 2021 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1411-M, de 05 de noviembre 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. 1359195 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que, esta Dirección 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 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. D8 (D610-70), 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. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio, en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1411-M, de 05 de noviembre de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 1359195, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 2006.00 m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. D8 (D610-70), es de 600 m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15 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, y encontrarse bajo Régimen de Propiedad Horizontal

Atentamente,

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

Elaborado por	Abg. Cristina Proaño	2021-11-11	
---------------	----------------------	------------	--