

Informe No. AZEE-DJ-2022-007

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. 639507.

FECHA: 04 de febrero de 2022.

De mi consideración:

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1619-M, de 27 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. 639507, expongo:

ANTECEDENTES:

1.- Documento Sitra No. GADDMQ-AZEE-DSC-2021-3614-E, ingresado el 19 de noviembre de 2021, a través del cual el señor Luis Alfonso Rueda Suárez, en representación de la señora GLADYS TRINIDAD SUAREZ, solicita: "(...) en el Juicio de Inventarios No. Causa 17956-2013-1295, planteado por la mandante señora GLADYS TRINIDAD SUAREZ en contra del de LUIS BOLIVAR JATIVA REVELO con cédula de ciudadanía No. 050031120-4, ecuatoriano de nacimiento. Se aprobó el informe pericial en el que se encuentra inventariado el bien inmueble ubicado en la Provincia de Pichincha, Zona Metropolitana Norte, Cantón Quito, Parroquia Kennedy, Santa Cecilia de las Acacias, ubicado el Edificio Játiva en Las calles Pablo Casals Intersección No. 47-13 y Avenida Isaac Albéniz No. El-153. Sector Referencial Fabrica embotelladora de la Coca Cola. (...)", y solicita "(...) emitir el informe al que alude el Art. 473 del COOTAD; sobre el bien inmueble descrito el numeral 1 de esta solicitud, cuyo número de Predio es el 639507. (...)."

2.- Informe Técnico COD: AZEE-DGT-GU 2021-006-PJ de 15 de diciembre de 2021 contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1619-M, de 27 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. 639507 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que está debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por 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. A10 (A604-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m

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-2021-1619-M, de 27 de diciembre de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del Predio No. 639507, no es procedente, en razón de que dicho predio está en Propiedad Horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del referido predio por cuanto, este, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y en consecuencia, no puede 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	2022-02-04	
---------------	----------------------	------------	--