

Informe Legal N0. 380-DJ-2019

1. **Objeto Trámite:** Factibilidad de partición;
2. **Solicitante:** Susana Patricia Páez Eguez;
3. **Propietario:** Páez Mosquera Cesar Alfredo, Hrds;
4. **Predio No.:** 65692;
5. **Clave Catastral:** 30703-23-011;
6. **Parroquia:** La Magdalena;
7. **Barrio:** Atahualpa;
8. **Fecha:** 12 de noviembre del 2019.

Revisados los documentos constantes en el expediente del trámite en mención, relacionado con la solicitud de factibilidad de partición, del bien inmueble de propiedad del señor Páez Mosquera Cesar Alfredo, Hrds, en el que solicita Informe Legal, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante oficio S/N de fecha 23 de julio del 2019, ingresada con Registro 2019-100196-0002480, en esta Administración, suscrito por Susana Patricia Páez Eguez, en el que solicita; "(...) un informe técnico sobre fraccionamiento o informe de factibilidad de partición sobre el inmueble (...) predio 65692 (...)",

2.- Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0262-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, solicita informe legal e informa:

"Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 65692, mismo que consta a nombre de PAEZ MOSQUERA CESAR ALFREDO HRDS, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, (...).

- Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:
 - Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
 - Tendrá una relación máxima 1:5 (frente-fondo).
 - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados.
 - Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.

CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...)", (SIC).

BASES LEGALES:

Los numerales 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador: dispone:

"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y*

rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Numeral 1) del artículo 2 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, establece:

“FINALIDAD

Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

1) 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”;

El literal y) del artículo 87, Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía, manda:

“Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

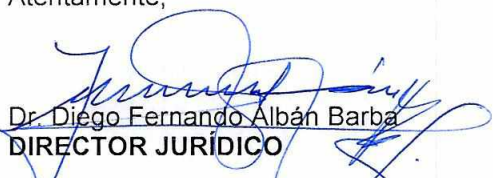
Artículo 473, ibídem, ordena:

“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”.

PRONUNCIAMIENTO:

En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: “(...) **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...)”, la propiedad del señor PÁEZ MOSQUERA CESAR ALFREDO, HRDS, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable para que el requerimiento de la señora Susana Patricia Páez Eguez, sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía.

Atentamente,


Dr. Diego Fernando Albán Barba
DIRECTOR JURÍDICO

	Nombres	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Dr. Albán	D/J	12/11/19	