

## MEMORANDO No. DJ-AZEE-2020

**PARA:** Ana Cristina Romero Ortega  
ADMINISTRADORA ZONA EUGENIO ESPEJO

**DE:** Dr. Alfredo Zeas Neira  
DIRECTOR JURÍDICO ZONA EUGENIO ESPEJO

**ASUNTO:** Informe Legal de Factibilidad de Partición–Predio No. 95442

**FECHA:** 7 de octubre de 2020.

En relación al pedido del señor Nelson Guillermo Zambonino Ordoñez, quien requiere se emita informe de factibilidad de partición respecto del predio número 95442, en cumplimiento de lo que prevé el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, esta asesoría, emite el siguiente informe legal:

### ANTECEDENTES:

1.-Solicitud ingresada a esta Administración Zonal del señor Nelson Guillermo Zambonino Ordoñez, con documento GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2020-0428-E de 30 de septiembre del 2020, quien requiere se conceda la factibilidad de partición respecto del predio número 95442, en cumplimiento de lo que prevé el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”,

3.- Memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0976-M de 5 de octubre del 2020, suscrito por la arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio– AZEE, a través del cual emite su informe y señala que:

*“Con estos antecedentes la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio 95442 a nombre de ZAMBONINO MOGRO ROSENDO ALCIDES HRDS en razón que el lote mínimo según IRM es de 300m<sup>2</sup> y el área según escritura es de 139.50m<sup>2</sup>, por lo tanto **NO es susceptible de subdivisión**”.*

### BASE LEGAL:

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 gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no para realizarse la partición”.*

La Ordenanza Metropolitana No. 0255, sancionada el 10 de junio de 2008, en su artículo 40, establece: “(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo”.

#### **CRITERIO JURÍDICO:**

Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2020-0976-M de 5 de octubre del 2020, de la Dirección de Gestión del Territorio– AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de subdivisión, toda vez que el área de terreno global según escritura es de 139,50m<sup>2</sup> siendo lote mínimo de 300m<sup>2</sup>.

Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 95442

Atentamente,

**Dr. Alfredo Israel Zeas Neira**  
**DIRECTOR JURÍDICO ZONA EUGENIO ESPEJO**

Elaborado por: Rolando Ruiz  
Documento GADDMQ -AZEE- DGT-2020-0976-M