

Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2020-066-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2020

PARA: Sra. Mgs. Ximena del Carmen Villafuerte Mejía
Administradora Zonal Valle de Los Chillos

ASUNTO: Informe Legal partición predio No. 277767

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-1293-O, suscrito por el señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante el cual dispones se emita el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el Dr. Víctor Hugo León, procurador judicial del Sr. Ernesto Manuel Estrella Parra, al respecto debo manifestar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O de fecha 06 de febrero de 2020, se emitió los datos técnicos sobre el predio 277767 ubicado en la Cooperativa San José del Valle, lote N° 161, mismos que textualmente constan así:

ZONIFICACION	PISOS	RETIROS
Zona: A9 (A1003-35)		
Lote mínimo: 1.000m2	Altura 12m	Frontal: 5m
Frente mínimo: 20	Número de pisos: 3	Lateral: 3m
COS total: 105%		Posterior: 3m
COS en planta baja: 35%		Entre bloques: 6m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Urbano		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1		Factibilidad de servicios básicos: SI

En el IRM de consulta el área del lote de terreno según escritura es 1010.00 m2 y área gráfica es 1010.47 m2, el lote mínimo para habilitar el suelo es 1000 m2, y el frente mínimo es 20m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 277767, no cumple con el lote mínimo y frente mínimo para fraccionar, establecido en la zonificación; por consiguiente no es divisible.

BASE LEGAL:

Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, que 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***

Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2020-066-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2020

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.”

La Ordenanza No.001 sancionada el 29 de marzo del 2019 - CODIGO MUNICIPAL DEL DMQ., en su artículo IV.1.70 numeral 5 dispone: “5. *Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.”*

El Artículo IV.1.77 del mismo cuerpo legal dispone sobre las Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público, en su numeral 2: “*En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.”*

ANALISIS E INFORME LEGAL:

En base a la normativa mencionada, a los datos técnicos emitidos mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O de fecha 06 de febrero de 2020; y, al revisar el IRM de consulta en el sistema del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el que se evidencia que el predio No. 277767 que consta a nombre del señor ESTRELLA AVECILLAS NEIL BRYAN con cédula de identidad No. 1716815491 tiene como lote mínimo para habilitar el suelo 1.000m² y la superficie del lote en mención según escritura es de 1010m², por consiguiente no es divisible, con esta información la Dirección Jurídica emite **informe legal desfavorable** para la partición del lote identificado con predio número 277767.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Carlota Elixabel Cordova Alvarez
DIRECTORA JURÍDICA