

INFORME LEGAL No.062-DAJ-AMZT-2020
FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN PREDIO No. 685758

FECHA: 18 de diciembre de 2020

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio N° GADDMQ-SGCM-2020-3913-O, la abogada Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (e), solicita: “(...) en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la señora Nora Elizabeth Tello Valencia con su abogado patrocinador, Dr. Mauro Álvarez (...).”.

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando Nro.GADDMQ-AZT-DGT-2020-0616-M, de fecha 24 de noviembre de 2020, el Arq. Fabián Valencia, Director de Gestión del Territorio, adjunta el Informe Técnico No.AMZT-2020-019-GU-SA, elaborado por el Arq. Santiago Avalos, Jefe de Gestión Urbana, que concluye en lo pertinente: “Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de fraccionamiento, sin embargo acorde a los datos de titularidad de dominio y de zonificación del predio se observa que el predio 685758 es un predio alícuota de una propiedad horizontal por lo que se informa que NO es factible la partición del predio.”.

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo. 473, establece: “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.”.

La Ordenanza Metropolitana 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Artículo IV.1.70, establece: “Proyectos de Subdivisión (...) 5. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puedan generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativas vigentes.”.

Artículo IV.1.77, “Áreas verdes, comunitarias y vías que son de dominio y uso público (...) 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 establezca la ley (...).”.

Artículo IV.1.79, “*Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada (...) 3. En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. 4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente (...).*”

CRITERIO JURÍDICO:

Del Informe Técnico No.AMZT-2020-019-GU-SA, elaborado por el Arq. Santiago Avalos, Jefe de Gestión Urbana se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento del predio No. 685758 catastrado a nombre de Guzmán Gallardo Dolman Omar, no cuenta con la propuesta de fraccionamiento, y forma parte de una propiedad horizontal; por lo tanto, NO es factible su fraccionamiento.

Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica considera que NO es factible el fraccionamiento del predio N° 685758 catastrado a nombre de Guzmán Gallardo Dolman Omar, en razón que el inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, además de lo establecido en el referido informe técnico.

Abg. Carlos Camacho P.

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Elaborado por:	L. Gaibor	DAJ	2020/12/18	
----------------	-----------	-----	------------	--