

INFORME No. GADDMQ-AZVCH-PJ-2023-03

PARA : ADMINSTRADORA ZONAL
DE : DIRECTOR JURIDICO
ASUNTO : INFORME LEGAL
FECHA : 29 DE MAYO DEL 2023

ANTECEDENTES:

- 1- Con fecha 14 de mayo de 2021 el Dr. Proaño Armas José Reinaldo, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez, y Adolescencia con sede en la Parroquia de Ñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, emite Oficio Nro. 17204-2018-04639-OFICIO-06313-2021, dirigido al DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, dentro de la causa 17204-2018-04639, a fin de que se remita el informe del concejo, que en derecho se requiere para establecer la factibilidad de partición dentro de los juicios de esta naturaleza, por lo que previo, este informe se necesitara el Informe Técnico y Legal de la Zona Valle de los Chillos, por pertenecer a esta Jurisdicción.
- 2- Mediante informe tecnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0011-IT, de fecha 21 de junio del 2021, el Director de Gestion de Territorio , emite informe favorable para la particion del predio.
- 3- Mediante Informe Legal Nro DJ-AMZVCH-2021-20, de fecha 24 de junio del 2021, en el cual la Directora Juridica a la fecha emitidio informe legal Favorable para la particion del predio Nro. 121419.
- 4- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-345-M, de fecha 12 de mayo del 2023, el Director de Gestion de Territorio menciona "*se remite el informe técnico AZVCH-DGT-2023-008, en atención a lo solicitado, mediante documento GADDMQ-AZVCH- DGT-2023-338-M, de 4 de mayo de 2023, atendiendo las observaciones presentadas en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1462-O.*"
- 5- El informe técnico AZVCH-DGT-2023-008, de fecha 25 de abril del 2023, en relación a la partición del predio 121419 el mismo que en **CONCLUSIONES** indica lo siguiente: "... *la Dirección de Gestión del Territorio indica, que éste informe reemplaza al Informe Técnico AZVCH-DGT-2022-001 emitido el 15 de julio de 2022, por cuanto se amplía la información respecto de la contribución; además informa que el lote mínimo para el predio No. 121419 de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 790145 es de 300 m2, y el frente mínimo de 10.00 m. El mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 1119.00 m2, y un frente de 67.15 m; por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN por cumplir con la normativa vigente; y. Por ser el área de lote de terreno (1119.00 m2) inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil, será en valor monetario según el avalúo catastral actualizado; el valor de la contribución será emitido por la Unidad de Catastros previo el catastro de los lotes...*"

DATOS TÉCNICOS:

Se encuentran detallados en el Informe Técnico Nro. AZVCH-DGT-2023-008, de fecha 25 de abril del 2023, suscrito por el Ing. Cesar Ricardo Galarza Mero, DIRECTOR DE GESTION DE TERRITORIO (S) de la Administración Zonal Valle de Los Chillos

BASE LEGAL:

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL – COOTAD Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de particion 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 particion 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 Nro. 044-2022. que sustituye el Título / Del Régimen Administrativo del Suelo.- Registro Oficial N° 602 de fecha 11 de noviembre de 2022.- Artículo 2266.160.-Compensación para áreas verdes. Áreas comunitarias en particiones judiciales que dice textualmente "En Particiones Judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma gratuita y obligatoria por lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

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, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Ordenanza 033-2022 artículo Procedimiento para particiones judiciales .- el procedimiento para la emisión de informe de partición judicial, será el siguiente: previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano, a la Procuraduría Metropolitana.

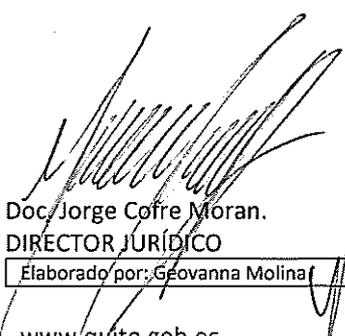
En el caso de que los informes sean desfavorables, la Administración Zonal competente, al amparo de los principios de eficiencia y eficacia administrativa, notificará al solicitante la negativa mediante acto administrativo, sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto.

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

La Dirección de Gestión del Territorio indica que el lote mínimo para el predio No. 121419 de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) es de 300 m2, y el frente mínimo de 10.00 m. El mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 1119.00 m2, y un frente de 67.15 m; por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN por cumplir con la normativa vigente.

En relación al contenido del Informe Técnico Nro. AZVCH-DGT-2023-008, de fecha 25 de abril del 2023.

Por lo expuesto, en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico factible para fraccionar, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, Dirección Jurídica, Zona Valle de los Chillos, emite criterio legal favorable para la partición del predio No. 121419, la contribución del 15% del área útil, será en valor monetario según el avalúo catastral actualizado; el valor de la contribución será emitido por la Unidad de Catastros previo el catastro de los lotes como lo expuesto en el Informe técnico expuesto.


Doc. Jorge Cofre Moran.
DIRECTOR JURÍDICO

Elaborado por: Geovanna Molina

www.quito.gob.ec

Gribaldo Miño y Av. Ilaló (junto Patronato San José) - PBX: (02) 3 98-9300

Quito renace