



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

No. EXPEDIENTE 2015-01855  
GDOC 2015-110568

06 JUN. 2017

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

De mi consideración:

En relación a su oficio No. SG – 0780 de fecha 23 de marzo de 2017, mediante el cual nos dan a conocer que la Comisión de Uso de Suelo, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 1 de marzo de 2017, luego de recibir al doctor Jorge Moreno, quien solicita la aprobación de la partición de predio contenida en el juicio No. 17959-13-1291, como un caso de excepción, ya que se trata de un fraccionamiento por herencia y no por un proceso de urbanización; me permito realizar las siguientes precisiones:

1. El inciso segundo del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: *“Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización”.* (Énfasis añadido)

En el caso que nos ocupa, podemos observar que en el Informe de Regulación Metropolitana, la clasificación del suelo corresponde a SUELO URBANO, por lo tanto no aplica la excepción de área verde, toda vez que la norma citada se refiere a tierras rurales.

El otro caso donde podemos encontrar dicha excepción está establecido en el inciso cuarto del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que dice: *“En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”*

Según el Perito de la Función Judicial de Pichincha, la superficie total del predio es de 4.831,05 m<sup>2</sup>, es decir que tampoco se cumple con el requisito de los tres mil metros cuadrados a fin de que opere la excepción que menciona el inciso 4 del artículo 424 del COOTAD.

2. El numeral tercero del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 172, modificada por la Ordenanza Metropolitana 160 manifiesta lo siguiente: *“En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, 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 compensara el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

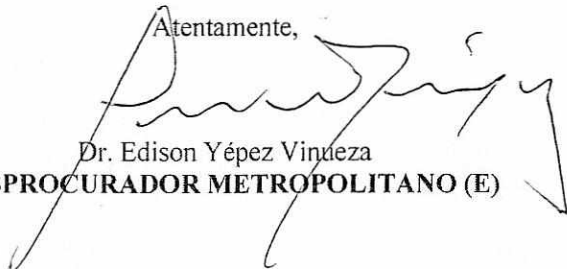
Página 1 de 2

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 8h50
QUITO	07 JUN 2017
FRAMA RECEPCIÓN:	MH \$
NÚMERO DE HOJA:	133h -

Es claro que compensar el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral no es viable, ya que como lo habíamos anotado, el área del predio corresponde a 4.831,05 m2, superando los 3000.00 m2 señalados como requisito por la aplicación de la normativa citada.

En ese orden de ideas, me permito ratificar el criterio legal desfavorable para la partición judicial, emitido por esta Procuraduría mediante Oficio Expediente No. 2015-01855 del 16 de enero de 2017, aclarando que la administrada en su propuesta de partición deberá establecer la contribución del área verde correspondiente al 15% del área útil urbanizable del lote, tal como lo establece el artículo 424 del COOTAD en su inciso 2.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente completo. (132/1)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Santiago Burbano	30-05-2017	
Revisado por	Carlos Guerrero		

16 ENE 2017

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-



Señor Secretario:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e), para emitir el siguiente criterio legal:

### I. ANTECEDENTES:

Con fecha 3 de octubre de 2016 ingresa en Procuraduría Metropolitana el Oficio No. 1292-2016-UJECFMNYAP-RC-CG de fecha 27 de septiembre de 2016, suscrito por la Dra. Cecilia Guamán Quinzo, Secretaria de la UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, mediante el cual hace saber:

*“En el juicio de Partición de Bienes No. 17959-13-1291 que sigue MARIA MERCEDES PACHECO RODRÍGUEZ, en contra de SEGUNDO MATIAS PACHECO RODRÍGUEZ, MARIA NATIVIDAD PACHECO RODRÍGUEZ, CELIA MARÍA PACHECO y MANUEL MARÍA PACHECO RODRIGUEZ, hay lo siguiente:*

**UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.-** Quito, miércoles 27 de julio del 2016, las 15h38.-  
*VISTOS: Agréguese al proceso la documentación y el escrito que antecede. En atención al mismo se dispone: Previo a proveer lo que en derecho corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ofíciase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que emita su informe respecto de la presente partición, tomando en cuenta los planos e informe presentados por la perito, arquitecta MARÍA FANNY RODRÍGUEZ LÓPEZ.- NOTIFÍQUESE.- f) ROGER FRANCISCO CUSME MACIAS, JUEZ....”*

### II. INFORME TÉCNICO:

Página 1 de 5

Mediante Oficio No. AMZ-2618 de 29 de noviembre de 2016, el Administrador de la Zona de Tumbaco, señor Alfonso Muñoz Peñaherrera, en lo principal, expresa: "...Art. 473.- *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.*"

*Artículo 424.- Porcentaje de Área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad..."*

*Conforme el Anexo de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Ord. 432 1.1 Loteamiento (Características de los Lotes)*

*-El área útil de los Lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente.-*


*Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, nuevamente indica que el plano adjunto de la propuesta de fraccionamiento, **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) preliminares de fecha 6 de noviembre de 2013, 6 de noviembre de 2015 y 18 de noviembre de 2016, para el predio No. 5150955."*

### **III. BASE LEGAL:**

El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "*En 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.[...]*".

La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo... (70), No. 5, manifiesta:

*"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 77, No. 4, inciso primero, ibídem, establece: 

*“De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.”*

El artículo 77, número 4, inciso primero, ibídem, establece:

*“De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro”.*

Mediante Oficio No. 12397 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desean dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

*“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.*

*En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código.”*

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016, reforma el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de la siguiente forma:

*“Art.424.- Área verde, comunitaria y vías.- en las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y*

*dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.*

*Se entregara como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta: siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.*

*La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.*

*En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.*

*En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”*

#### **IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del informe pericial, así como del plano que remite la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, de la Provincia de Pichincha, consta la propuesta de fraccionamiento de dos lotes: Lote No. 1, superficie 3.864,84 m<sup>2</sup>., con un frente a la calle El Avión, de 30,26 mts; y el Lote No. 2, de la superficie de 966,21 m<sup>2</sup>., con un frente de 20 mts. a la misma calle, siendo la superficie total del predio, 4.831,05 m<sup>2</sup>., propuesta que cumple con la zonificación del sector.

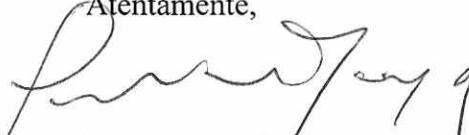
Sin embargo, en el presente caso, revisado el informe pericial y plano adjunto, se advierte que la propuesta de partición no plantea el espacio verde o comunal requerido por el artículo 424 del COOTAD, reformado por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 de 05 de julio de 2016.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble No. 5150955 ubicado en la parroquia de Puembo, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a la contribución de área verde, requerimiento.

necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada de la Familia Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.



Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. expediente (127 F. 43 PLANOS)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Santiago Burbano	09-01-2017	
Revisado por:	Patricio Guerrero		



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
 PROCURADURÍA METROPOLITANA

Fecha: 29 NOV 2016  
 Hora: 10:43:20  
 Firma de recepción: Tumbaco, Oficio N° - AMZT- 0002613

25 NOV 2016  
0002613

1855-15

Doctor  
Edison Yépez Vinueza  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Asunto: Informe Técnico de Partición Expediente 1855-15  
Ref. Ticket GDOC 2015-110568

De mi consideración:

En atención al Oficio s/n Ref. Expediente N° 1855-15, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Procurador Metropolitano (E), ingresado a esta Administración Zonal con ticket N° 2015-110568, en el que solicita: "...se emita el informe técnico a dicha partición, tomando en cuenta los planos e informe presentados por la perito..."

Al respecto se informa:

Con fecha 6 de noviembre de 2013 se emitió el Informe de factibilidad de Partición del predio 5150955, expedido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 e Informe Legal N° 045-DAJ-AMZT-2013 de fecha 26 de noviembre de 2013.

Posteriormente se solicitó nuevamente emitir Informe Técnico de factibilidad de Partición, por lo que se remitió el Oficio N° 002852-DGT-GU-2015 de fecha 17 de noviembre de 2015, mediante el cual se indicó que el predio N° 5150955 mantiene los mismos parámetros de zonificación consignados en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013, por lo que se RATIFICÓ en todo lo expuesto en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 de fecha 6 de noviembre de 2013, a excepción de lo referente a la contribución de áreas verdes.

Luego, en atención a una nueva petición de emisión de Informe Técnico de factibilidad de Partición del predio 5150955, se remitió el Informe Legal N° 23-DAJ-AMZT-2016, e Informe Técnico despachado con Memorando N° 809-DGT-GU-2016 de fecha 27 de abril de 2016, recalcando que el único documento adjunto al trámite, en base al cual se realizó el informe fue una copia simple del plano de la nueva propuesta de fraccionamiento.

Con estos antecedentes, se informa que actualmente, revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), y el Informe Pericial, se verifica que el predio N° 5150955 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>		
C.C./R.U.C:		1701211004
Nombre o razón social:		PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS
<b>DATOS DEL PREDIO</b>		
Número de predio:		5150955
Geo clave:		
Clave catastral anterior:		10727 06 005 000 000 000
En derechos y acciones:		SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>		
Área de construcción cubierta:		452.00 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		452.00 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>		
Área según escritura:		5000.00 m2
Área de levantamiento:		0.00 m2
Área gráfica:		3015.71 m2
Frete total:		38.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 500.00 m2 [SU]	
Zona Metropolitana:	AEROPUERTO	
Parroquia:	PUEMBO	
Barrio/Sector:	S. PEDRO DE CHICH	

\*Estos datos son de responsabilidad de la Unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general

126



del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 5150955, clave catastral 10727 06 005, catastrado a nombre de **PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS**, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

REGULACIONES		
<b>ZONA</b> Zonificación: A2 (A1002-35) Lote mínimo: 1000 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 20 m COS total: 70 % COS en planta baja: 35 %	<b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2	<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (RU2) Residencial urbano 2	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI	

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

"...Art. 473.- *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...*"

"...Artículo 424.- *Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.*

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad...."

Conforme el Anexo Único de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Ord.432

#### 1.1 Loteamiento (Características de los Lotes)

- El área útil de los Lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, nuevamente indica que el plano adjunto de la propuesta de fraccionamiento, **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) preliminares de fecha 6 de noviembre de 2013, 6 de noviembre de 2015, 27 de abril de 2016 y 18 de noviembre de 2016, para el predio N° 5150955.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,



Alfonso Muñoz Peñaherrera  
ADMINISTRADOR MUNICIPAL ZONA TUMBACO

	NOMBRE	SIGLAS	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	E. Villavicencio	GU	21-11-2016	
Revisión:	L. Andrade	GU	21-11-2016	
Aprobación:	B. Arévalo G.	DGT	21-11-2016	

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

#### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1701211094  
 Nombre o razón social: PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS

#### DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5150955  
 Geo clave:  
 Clave catastral anterior: 10727 06 005 000 000 000  
 En derechos y acciones: SI

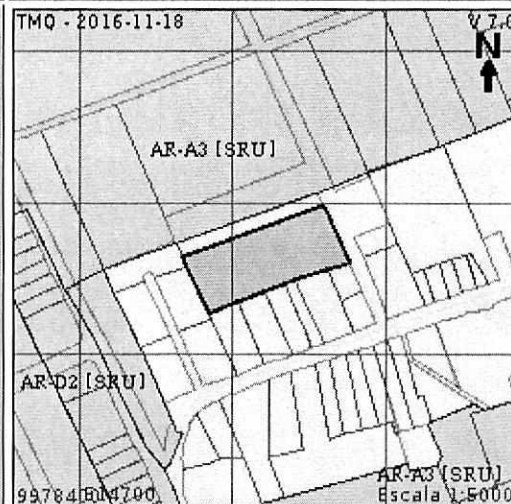
#### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 452.00 m2  
 Área de construcción abierta: 0.00 m2  
 Área bruta total de construcción: 452.00 m2

#### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 5000.00 m2  
 Área de levantamiento: 0.00 m2  
 Área gráfica: 3915.71 m2  
 Frente total: 36.00 m  
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 500.00 m2 [SU]  
 Zona Metropolitana: AEROPUERTO  
 Parroquia: PUEMBO  
 Barrio/Sector: S.PEDRO DE CHICH

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CALLE S/N	12	5 m a 6m del eje	2763

### REGULACIONES

#### ZONA

Zonificación: A2 (A1002-35)

Lote mínimo: 1000 m2

Frente mínimo: 20 m

COS total: 70 %

COS en planta baja: 35 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso principal: (RU2) Residencial urbano 2

#### PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

#### RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (\$U) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

### AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
Zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación.	ESPECIAL			El lote se encuentra en zona de restricción aeroportuaria y conos de aproximación. Para edificar solicitará a la DAC emita informe favorable sobre la altura máxima permitida.
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m	

### OBSERVACIONES

SOLICITAR LA AFECTACION POR EL CONO DE APROXIMACION DEL HACIA EL NUEVO AEROPUERTO EN LA DIRECCION DE AVIACION CIVIL

SOLICITAR REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR EL CHICHE PARROQUIA DE PUEMBO. SE TRATA DE DERECHOS Y ACCIONES

### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

125

REPUBLICA DEL ECUADOR  
[www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec](http://www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec)

Oficio No. 1292-2016-UJECFMNYAP-RC-CG  
Quito, 27 de septiembre del 2016

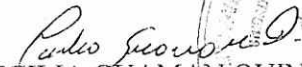
SEÑOR.  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.  
Presente.-

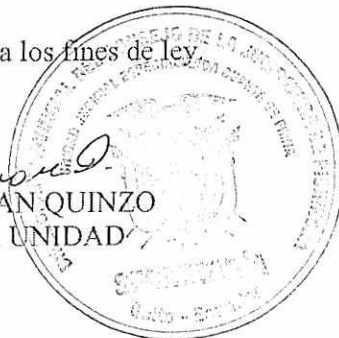
De mi consideración:

Hago saber: En el Juicio de Partición de Bienes No. 17959-2013-1291 que sigue MARIA MERCEDES PACHECO RODRIGUEZ en contra de SEGUNDO MATIOAS PACHECO RODRIGUEZ, MARIA NATIVIDAD PACHECO RODRIGUEZ, CELIA MARIA PACHECO y MANUEL MARIA PACHECO RODRIGUEZ, hay lo siguiente:

**UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.-** Quito, miércoles 27 de julio del 2016, las 15h38.- VISTOS: Agréguese al proceso la documentación y el escrito que antecede.- En atención al mismo se dispone: Previo a proveer lo que en derecho corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, oficiase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que emita su informe respecto de la presente partición, tomando en cuenta los planos e informe presentados por la perito, arquitecta MARÍA FANNY RODRIGUEZ LÓPEZ.- NOTIFÍQUESE.- f).- ROGER FRANCISCO CUSME MACIAS, JUEZ.

Lo que comunico a usted para los fines de ley

  
DRA. CECILIA GUAMAN QUINZO  
SECRETARIA DE LA UNIDAD



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROVINCIA METROPOLITANA	
Fecha:	3 OCT 2016
Hora:	10:40
Firma de recepción:	

FANNY RODRÍGUEZ L.  
ARQUITECTA

PERITO FUNCIÓN JUDICIAL DE PICHINCHA  
Teléfonos: 2449 113 / 0980071328  
Mail: fafa\_rodriguez@yahoo.com.mx

15  
2017-  
abaco 107  
de la  
y siete

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Arquitecta FANNY RODRÍGUEZ L., ante la designación de Perito para la diligencia del Juicio de Partición de Bienes Sucesorios No. 2013 - 1291 (Dra. Diana Romero), que sigue la señora María Mercedes Pacheco Rodríguez en contra del señor Segundo Matías Pacheco Rodríguez, pongo a su consideración el informe pericial que detallo a continuación:

### INFORME PERICIAL

#### 1. DATOS GENERALES DEL JUICIO

JUZGADO	17959 – Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia
No. de Proceso	2013 - 1291
Nombre y Apellido del Perito/a	Fanny Rodríguez
Profesión - Actividad calificada	Arquitectura
No. de Acreditación	616
Fecha de caducidad de la acreditación	28/05/2016
Teléfono de contacto	022 449113 / 09 80071328
Correo electrónico	fafa_rodriguez@yahoo.com.mx

#### 2. ANTECEDENTES

De conformidad con lo solicitado en Providencia del 21 de Enero del 2015, en base a los documentos que constan de autos y a la Inspección Técnica del Predio N° 5150955, se realizó el análisis respectivo para para determinar:

- Ubicación
- Área y linderos del lote de terreno general
- Características del lote de terreno general
- Partición del lote de terreno

#### 3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A APLICARSE

Para la elaboración del presente informe, se utilizó en primer lugar el Método de la Observación y el Análisis de los documentos que constan de autos, a través de estas dos técnicas se pudo apreciar el objeto de la investigación y descomponerlo en sus elementos para estudiarlos de forma individual y la partición del Lote de Terreno materia de la presente pericia.



2088  
obscuro  
ochavito  
yochi

Adicionalmente a través de las herramientas tecnológicas se determinó con exactitud las áreas y dimensiones de los dos Lotes de Terreno resultantes.

#### 4. UBICACIÓN

El Lote de Terreno signado con el Número Predial 5150955, se encuentra ubicado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia de Puembo, en la Calle El Avión del Barrio "San Pedro de Chiche".

#### CROQUIS DE UBICACIÓN



#### 5. ÁREAS, LINDEROS Y DIMENSIONES (Lote de terreno general)

El área total del Lote de Terreno materia de la presente partición, es de 4831,05m<sup>2</sup> (cuatro mil ochocientos treinta y un metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados). Los linderos con sus respectivas dimensiones, se detallan en el siguiente cuadro:

#### LINDEROS Y DIMENSIONES

Orientación	Descripción	Dimensión
Norte	Con propiedad del Sr. Gustavo Amaguaña	95,77 m
Sur	Con propiedad de herederos de Francisco Rodríguez	95,96 m
Este	Con la Calle El Avión	50,26 m
Oeste	Con propiedad del Sr. Ángel Quirola	50,06 m



FANNY RODRÍGUEZ L.  
ARQUITECTA

PERITO FUNCIÓN JUDICIAL DE PICHINCHA  
Teléfonos: 2449 113 / 0980071328  
Mail: fafa\_rodriguez@yahoo.com.mx

2800-  
de los  
calculo  
fuerza

## 6. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO GENERAL

La topografía del Lote de Terreno materia de la presente partición es plana, su forma es rectangular, su localización es medianera y se encuentra libre de riesgos. El ingreso a la propiedad se realiza por la Calle El Avión, a través de una puerta de acceso peatonal y vehicular.

## 7. PARTICIÓN DEL LOTE DE TERRENO

De acuerdo a la información contenida en el proceso, se desprende que el señor Segundo Matías Pacheco Rodríguez es propietario del ochenta por ciento de los Derechos y Acciones del inmueble materia de la presente pericia y la señora María Mercedes Pacheco Rodríguez es propietaria del veinte por ciento restante.

Por lo expuesto, el plano de partición es susceptible de subdividirse en dos lotes de terreno considerando las áreas en función de los porcentajes que le corresponde a cada propietario y a las Regulaciones correspondientes.

A continuación se muestra en los siguientes cuadros, las áreas y los linderos de los dos lotes de terreno resultantes:

CUADRO DE ÁREAS		
LOTE	PROPIETARIO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
1	Sr. Segundo Matías Pacheco Rodríguez	3864,84
2	Sra. María Mercedes Pacheco Rodríguez	966,21
TOTAL		4831,05

### LOTE N° 1

(Propiedad del Sr. Segundo Matías Pacheco Rodríguez)

#### LINDEROS Y DIMENSIONES

Orientación	Descripción	Dimensión
Norte	Con propiedad del Sr. Gustavo Amaguaña	95,77 m
Sur	Con propiedad de herederos de Francisco Rodríguez	47,39 m
	Con propiedad de la Sra. María Pacheco R.	48,31 m
Este	Con la Calle El Avión	30,26 m
Oeste	Con propiedad del Sr. Ángel Quiróla	50,57 m



FANNY RODRÍGUEZ L.  
ARQUITECTA

PERITO FUNCIÓN JUDICIAL DE PICHINCHA  
Teléfonos: 2449 113 / 0980071328  
Mail: fafa\_rodriguez@yahoo.com.mx

*U  
auto*

*290-  
obscuro  
hoyista*

**LOTE N° 2**  
**(Propiedad de la Sra. María Mercedes Pacheco Rodríguez)**

**LINDEROS Y DIMENSIONES**

Orientación	Descripción	Dimensión
Norte	Con propiedad del Sr. Segundo Pacheco R.	48,31 m
Sur	Con propiedad de herederos de Francisco Rodríguez	48,57 m
Este	Con la Calle El Avión	20,00 m
Oeste	Con propiedad del Sr. Segundo Pacheco R.	19,98 m

Se adjunta el respectivo Plano de Partición Georeferenciado.



119

FANNY RODRÍGUEZ L.  
ARQUITECTA

PERITO FUNCIÓN JUDICIAL DE PICHINCHA  
Teléfonos: 2449 113 / 0980071328  
Mail: fafa\_rodriguez@yahoo.com.mx

6  
25/5

492  
15/10/10  
706

## 8. CONCLUSIONES

Su Señoría.

Una vez que se han tomado en cuenta todas las consideraciones técnicas, presento en detalle los dos Lotes de Terreno producto de la Partición del Predio N°5150955, que se detalla en el siguiente Cuadro de Resumen y en el Plano de Partición adjunto:

### CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS DE LOS LOTES DE TERRENO PRODUCTO DE LA PARTICIÓN DEL PREDIO N° 5150955

LOTE	PROPIETARIO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
1	Sr. Segundo Matías Pacheco Rodríguez	3864,84
2	Sra. María Mercedes Pacheco Rodríguez	966,21
TOTAL		4831,05

33179 foto poma 1.000

Señor Juez, es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad en la diligencia de peritaje a mi asignada salvo error u omisión.

Atentamente

*Fanny Rodríguez L.*  
Arq. Fanny Rodríguez L.  
Registro de Perito N° 616



5  
118  
26





# REPÚBLICA DEL ECUADOR

www.funcionjudicial.gob.ec

CSV: 52e9a5db-2aa4-4a80-aac0-e096e7b9384b

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA. CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA

No. proceso: 17959-2013-1291(1)

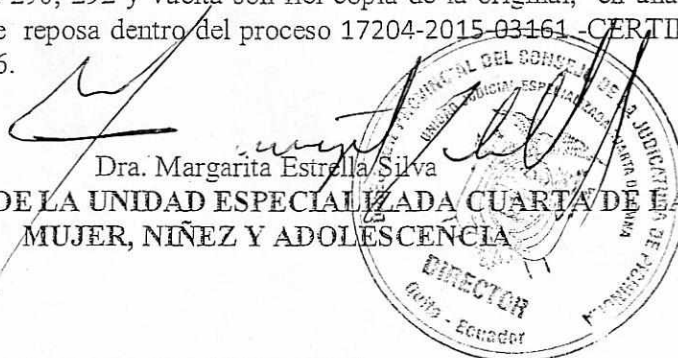
Juez(a): CUSME MACIAS ROGER FRANCISCO

Recibido el día de hoy lunes veinte y tres de febrero del dos mil quince, a las: dieciseis horas y dieciseis minutos, presentado por ARQ. FANNY RODRIGUEZ L.. Adjunta:

Tipo Documento	Nombre Documento	Detalle Documento
Escrito	ARQ. FANNY RODRIGUEZ L.	ARQ. FANNY RODRIGUEZ L. informe p

## RESPONSABLE DE SORTEOS

RAZON: De conformidad al ART. 118, inciso tercero del COGEP, y por haber requerido el documento en físico, certifico que las seis (06) fojas útiles de las cuales, cinco (05) fjs, que anteceden, de la 287 a la 290, 292 y vuelta son fiel copia de la original, en una (01) foja, la 291 es copia simple, que reposa dentro del proceso 17204-2015-03161 -CERTIFICO.- Quito, 02 de septiembre del 2016.

  
Dra. Margarita Estrella Silva

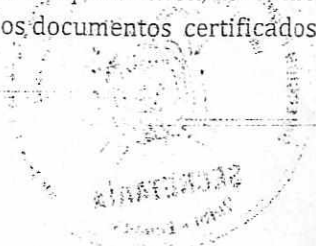
**COORDINADOR (E) DE LA UNIDAD ESPECIALIZADA CUARTA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA**



Elaborado por: RAMIRO JAYA

FIRMA: 

Observaciones: Esta judicatura no se responsabiliza por la veracidad y estado de los documentos presentados para la certificación por parte de las unidades que lo custodian y que pueden inducir al error o equivocación, así como tampoco su difusión, uso doloso o fraudulento que se pueda hacer de los documentos certificados.





ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

**INFORME LEGAL No. 23 - DAJ-AMZT-2016  
(REF: TICKET 2015-110568)**

**ANTECEDENTES:**

En atención al Oficio s/n Referencia Expediente No.1855-15 de 21 de marzo de 2016, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E), ingresado a esta Administración Municipal con ticket 2015-110568 de 21 de marzo de 2016, mediante el cual manifiesta:

*“ Con fecha 23 de febrero de 2016 comparece la señora MARIA MERCEDES PACHECHO RODRIGUEZ, y presenta copia simple de una propuesta de fraccionamiento del predio identificado con número 5150955 en dos lotes, uno de 3.864,84 m2 y otro de 966,21 m2.- Previo a responder el requerimiento administrativo de la compareciente que se atiende en cumplimiento del derecho constitucional de petición, remito la copia simple del plano que plantea la nueva propuesta de fraccionamiento o división del indicado predio, a fin de que se digne disponer se emita el informe técnico respectivo, en el que se incluyan los datos de zonificación vigentes para el sector y las condiciones normativas y técnicas a cumplirse para la aprobación de la propuesta, en caso de ser procedente.” al respecto informo lo siguiente:*

**CRITERIO TÉCNICO:**

Mediante Memorando No. 809-DGT-GU-2016 de 09 de 27 de abril de 2016, recibido en la Dirección de Asesoría Jurídica el 04 de mayo de 2016, suscrito por el Arq. Bolivar G. Director de Gestión del Territorio Administración Zonal Tumbaco, en su parte pertinente informa lo siguiente:

*“Con fecha 6 de noviembre de 2013 se emitió el Informe de factibilidad de Partición del predio 5150955, remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 e informe Legal N° 045-DAJ-AMZT-2013 de fecha 26 de noviembre de 2013.*

*Posteriormente, en atención al Oficio s/n, ingresado a esta Administración con Ticket N°2015-110568, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), LA Unidad Administrativa de Gestión Urbana, remitió el Oficio N° 002852-DGT-GU-2015 de fecha 17 de noviembre de 2015, mediante el cual se inicio que el predio N° 5150955 mantiene los mismos parámetros de zonificación consignados en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 347-DGT-GU-2013, por lo que se RATIFICÓ en todo lo expuesto en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 de fecha 6 de noviembre de 2013, a excepción de lo referente a la contribución de áreas verdes.*

*La Unidad Administrativa emite nuevamente el Informe Técnico de factibilidad Partición del predio 5150955, recalcando que el único documento adjunto al trámite, en base al cual se realiza el presente informe es una copia simple del plano de la nueva propuesta de fraccionamiento.*



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, nuevamente indica que el plano adjunto de la propuesta de fraccionamiento, **NO CUMPLE** con los parámetros de habitabilidad vigentes respecto a lote y frente mínimo, según los informes de Regulación Metropolitana (IRM) preliminares de fecha 6 de noviembre de 2013, 6 de noviembre de 2015 y 27 de abril de 2016, para el predio N° 5150955.”

### **PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA:**

Con fecha 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano, a esa fecha, hace referencia a la Consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y señala distintos escenarios aplicables entre ellos:

*“B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena, de manera expresa, sólo la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.*

*B.2.1.- En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como el denominado “lote mínimo”. En este caso **previo a proceder con el fraccionamiento** y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales...”*

### **NORMATIVA LEGAL APLICABLE:**

- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 473 contempla: “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. (Lo subrayado me pertenece).

- Ordenanza Metropolitana 172, reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 432

Art. (77) Áreas verdes de equipamiento comunal establece en el numeral 4.- “De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este libro.



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

*En este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente”*

**CRITERIO JURÍDICO:**

De acuerdo a su petición, conforme lo describe el informe técnico emitido por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio y con los antecedentes expuestos, es criterio de esta Dirección Jurídica que se cumpla con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo enunciado por Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

Dr. Xavier Bermeo T.

**DIRECTOR DE ASESORIA JURÍDICA**

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Viviana Chávez	23-mayo-2016	

V.O.  
 Cabezon con informe  
 o procuraduria.  
 P. 5/5/16



**MEMORANDO No. 809 – DGT – GU – 2016**

**PARA:** DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA  
**ASUNTO:** MEMORANDO N° 097-DAJ-AMZT-2016 TRÁMITE 2015-110568  
**FECHA:** 27 DE ABRIL 2016

En atención a su Memorando N° 097-DAJ-AMZT-2016, mediante el cual remite el Oficio s/n Ref. Expediente N° 1855-15, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Procurador Metropolitano (E), ingresado a esta Administración Zonal con ticket N° 2015-110568, en el que solicita: **"...se emita el informe técnico respectivo, en el que se incluyan los datos de zonificación vigentes para el sector y las condiciones normativas y técnicas a cumplirse para la aprobación de la propuesta, en caso de ser procedente..."**

Al respecto se informa:

Con fecha 6 de noviembre de 2013 se emitió el Informe de factibilidad Partición del predio 5150955, remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 e Informe Legal N° 045-DAJ-AMZT-2013 de fecha 26 de noviembre de 2013.

Posteriormente, en atención al Oficio s/n, ingresado a esta Administración con Ticket N° 2015-110568, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, remitió el Oficio N° 002852-DGT-GU-2015 de fecha 17 de noviembre de 2015, mediante el cual se indicó que el predio N° 5150955 mantiene los mismos parámetros de zonificación consignados en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013, por lo que se RATIFICÓ en todo lo expuesto en el Informe Técnico remitido con Memorando N° 3047-DGT-GU-2013 de fecha 6 de noviembre de 2013, a excepción de lo referente a la contribución de áreas verdes.

Con estos antecedentes, la Unidad Administrativa emite nuevamente el Informe Técnico de factibilidad Partición del predio 5150955, recalcando que el único documento adjunto al trámite, en base al cual se realiza el presente informe es una copia simple del plano de la nueva propuesta de fraccionamiento.

Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), se determinó que el predio N° 5150955 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

**DATOS GENERALES:**

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *	2.- UBICACIÓN DEL LOTE *
<b>PROPIETARIO</b> C.C./R.U.C: 1701211094 Nombre del propietario: PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS <b>DATOS TÉCNICOS DEL LOTE</b> Número de predio: 5150955 Clave catastral anterior: 10727-06 005 000 000 000 En derechos y acciones: SI Área del lote (escritura): 3700,00 m <sup>2</sup> Área del lote (levantamiento): 0,00 m <sup>2</sup> ETAM (SU) - Según Ord.#269: 1,56 % (-+60,95 m <sup>2</sup> ) Área bruta de construcción total: 452,00 m <sup>2</sup> Frente del lote: 36,00 m Administración zonal: AEROPUERTO Parroquia: PUEMBO Barrio / Sector: S.PEDRO DE CHICH	

\*Estos datos son de responsabilidad de la Unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

Handwritten signature and stamp, including the number 113 in a circle.



La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 5150955, clave catastral 10727 06 005, catastrado a nombre de **PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS**, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

4.- REGULACIONES		
<b>ZONA</b> Zonificación: A3 (A2502-10) Lote mínimo: 2500 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 30 m COS total: 20 % COS en planta baja: 10 %	<b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2	<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre bloques: 8 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

"...Art. 473.- 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..."

"...Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad..."

#### REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.- Ord.432

##### Anexo Único

##### 1.1 Loteamiento (Características de los Lotes)

- El área útil de los Lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente.



Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana, nuevamente indica que el plano adjunto de la propuesta de fraccionamiento, **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote y frente mínimo, según los Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminares de fecha 6 de noviembre de 2013, 6 de noviembre de 2015 y 27 de abril de 2016, para el predio N° 5150955.

Por lo que se remite el trámite 2015-110568, para que se continúe con el proceso respectivo.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

Arq. Bolívar Arévalo G.  
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO  
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	27-04-2016	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade	27-04-2016	

Adj: IRM preliminar en una hoja útil  
Trámite 2015-110568 en 10 hojas útiles y un plano en formato A2

<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b>		<b>QUITO</b>	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		ALCALDÍA	
<b>IRM - CONSULTA</b>			
<b>1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *</b>		<b>2.- UBICACIÓN DEL LOTE *</b>	
<b>PROPIETARIO</b> C.C./R.U.C: 1701211094 Nombre del propietario: PACHECO RODRIGUEZ SEGUNDO MATIAS <b>DATOS TÉCNICOS DEL LOTE</b> Número de predio: 5150955 Clave catastral anterior: 10727-06.005 000 000 000 En derechos y acciones: SI Área del lote (escritura): 3700,00 m <sup>2</sup> Área del lote (levantamiento): 0,00 m <sup>2</sup> ETAM (SU) - Según Ord.#269: 1,56 % (-+60,95 m <sup>2</sup> ) Área bruta de construcción total: 452,00 m <sup>2</sup> Frente del lote: 36,00 m Administración zonal: AEROPUERTO Parroquia: PUEMBO Barrio / Sector: S.PEDRO DE CHICH			
<b>3.- CALLES</b>			
<b>Calle</b>	<b>Ancho (m)</b>	<b>Referencia</b>	<b>Radio curva de retorno</b>
CALLE S/N	12	5 m a 6m del eje	2763
<b>4.- REGULACIONES</b>			
<b>ZONA</b>		<b>RETIROS</b>	
Zonificación: A3 (A2502-10)		Frontal: 5 m	
Lote mínimo: 2500 m <sup>2</sup>		Lateral: 5 m	
Frente mínimo: 30 m		Posterior: 5 m	
COS total: 20 %		Entre bloques: 6 m	
COS en planta baja: 10 %			
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad		Servicios básicos: SI	
<b>5.- AFECTACIONES</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Tipo de vía</b>	<b>Derecho de vía</b>	<b>Retiro</b>
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m
Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial		
<b>6.- OBSERVACIONES</b>			
- SOLICITAR REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO. SECTOR EL CHICHE PARROQUIA DE PUEMBO.			
<b>8.- NOTAS</b>			
- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m <sup>2</sup> , que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS. - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.			
© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda 2011 - 2016			

111





309  
(27/04)

MEMORANDO No.097-DAJ-AMZT-2016

PARA ARQ. BOLIVAR AREVALO / DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO

ASUNTO FRACCIONAMIENTO PREDIO No. 515095

FECHA 29 DE MARZO DEL 2016

En atención al Oficio s/n, Ref. Expediente No.1855-15, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuesa PROCURADOR METROPOLITANO (E) , ingresado a esta Administración Municipal con ticket 2015-110568 recibido en esta Dirección el 23 de marzo de 2016, con relación a la propuesta de fraccionamiento del predio identificado con número 5150955 en dos lotes , uno de 3.864,84 m2 y otro de 966,21 m2, solicita : "... se emita el informe técnico respectivo , en el que se incluya los datos de zonificación vigentes para el sector y las condiciones normativas y técnicas a cumplirse para la aprobación de la propuesta, en caso de ser procedente", por lo expuesto solicito se de atención al requerimiento.

Cabe indicar que ya existió un pronunciamiento por parte de la Dirección de Gestión de Territorio y de la Dirección de Asesoría Jurídica de esta Administración Zonal.

Particular que comunico para los fines legales consiguientes.

Atentamente,

*Xavier Bernice P.*  
Dr. Xavier Bernice P.  
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

QUITO  
 DIRECCION DE GESTION DEL TERRITORIO  
 SECRETARIA  
 FECHA: 29-03-2016 HORA: 13:51  
 NOMBRE: *[Signature]*  
 FIRMA: *[Signature]*

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Viviana Chávez	29/marzo/2016	<i>[Signature]</i>

Adj: Lo indicado en 11 fojas útiles y un plano.

110