

Fecha: 12 OCT 2018 Hora: 11:10  
Nº. HOJAS: -15h-  
Recibido por: [Firma]

[Firma]

EXPEDIENTE PRO-2018-03528  
GDOC: 2018-141135  
DM Quito,

11 OCT. 2018

Abogado

Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

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 encargado, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

**SOLICITUD:**

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-3067 de 27 de septiembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto de la factibilidad del fraccionamiento del predio No. 515551 solicitado por la señora Gladys Chicaiza Soria.

**ANTECEDENTES:**

La señora Gladys Chicaiza Soria, con petición de fecha 17 de septiembre de 2018, solicitó al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, la factibilidad de fraccionamiento de acuerdo al artículo 473 del COOTAD, por motivos de repartición del predio No. 515551, ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar No. 13.

**INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. AZMS-2018-2712 de 21 de septiembre de 2018, la Administradora Zonal Centro Manuela Sáenz, informa que el predio mencionado de acuerdo a escrituras tiene 409,50 m2, y no sería sujeto de fraccionamiento, ya que el lote mínimo de acuerdo a la zonificación del sector es de 300 m2, con un frente mínimo de 10 m.

**BASE LEGAL:**

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.*”

Mediante Oficio No. 12897 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.”*

**INFORME LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del trámite corresponde al predio No. 515551, ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar No. 13, cuya zonificación es D4 (D303-80), con un lote mínimo para subdivisión en el sector de 300 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita su subdivisión, por cuanto el predio tiene una superficie de 409,50 m<sup>2</sup>.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 515551, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. *P*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Gladys Chicaiza Soria, en calidad de solicitante del presente trámite.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (13 fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mayra Vizuite	PRO	10-10-2018	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

- Ejemplar 1: Secretaría General (adjunto expediente)
- Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
- Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

# ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

RECEPCIÓN

Fecha: 24 SEP 2018 Hora 10:50

Nº. HOJAS - ONCE f

Recibido por:



Oficio-AZMS-2018

2712

Quito, DM

21 SEP 2018

TICKET GDOC No. 2018-141135 ✓

Abogado

Diego Cevallos

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

ASUNTO: Partición Gladys Chicaiza Soria

De mi consideración:

Mediante Oficio SGC-2018-2985 suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito, se solicita se emitan los correspondientes informes técnico y legal respecto a la "factibilidad de partición del predio No. 515551, solicitada por la Sra. Gladys Chicaiza Soria ingresado con ticket GDOC 2018-141135.

## ANTECEDENTES:

Mediante oficio s/n la Sra. Gladys Yolanda Chicaiza Soria solicita "...me ayude con la *FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO de acuerdo al Art. 473 COOTAD, por motivos de repartición del Predio No. 515551 ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar No. 13*".

## CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-327 de 20 de septiembre del 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Centro "Manuela Sáenz" remite el Informe Técnico Predio No. 515551 y en el mismo concluye: "*el lote mínimo de acuerdo al IRM No 676058 de fecha 20 de septiembre del 2018, es de 300m2, y el frente mínimo de 10.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 409,50m2 y un frente de 18.10m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 600m2 y un frente de 20.00m. Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento*".

## NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

El artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "*Funciones.- Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas*

comunales; (...) y, t) Las demás que establezca su estatuto de autonomía y la ley

El artículo 473 ibídem, 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."

El artículo... (34) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina: "Informe de Regulación Metropolitana ("IRM").- 1. El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos: a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio. b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales. c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos. d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios. e) Informe de factibilidad de dotación de servicios. 2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente".

Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, **este predio no sería sujeto de fraccionamiento.**

En tal sentido, devuelvo a usted el expediente completo en 11 (once) fojas, ingresado a esta Administración Zona Centro mediante oficio No. SGC-2018-2985, que incluye el presente informe legal y el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal.

Ing. Anabel Vintimilla  
Administradora Zonal Centro "Manuela Sáenz"

Elaborado por:	X. Bermeo	DAJ	20/9/18	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjunto:	Expediente completo original en 11 fojas			
Ejemplar 1.	Destinatario			
Ejemplar 2.	Despacho de la Administración Zonal Centro			
Ejemplar 3.	DAJ			

*Recepción  
17/09/2018*

Quito, 17 de Septiembre del 2018

Señor  
Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METRO DE QUITO**  
Presente.-

De mis consideraciones:

Reciba un cordial y atento saludo **GLADYS YOLANDA CHICAIZA SORIA** con cédula de ciudadanía 171659245-4, me dirijo a usted muy respetuosamente para solicitarle de manera especial me ayude con la **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO** de acuerdo al **Art. 473 COOTAD**, por motivos de repartición del Predio N° 515551 ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar N° 13.

Por la favorable atención que se digne dar a la presente le anticipo mi más sincero agradecimiento.

Atentamente

*GLADYS YOLANDA CHICAIZA SORIA*

**GLADYS YOLANDA CHICAIZA SORIA**  
**C.C. 171659245-4**  
**Telf.: 0998079048**

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**  
Fecha: **17 SEP 2018** Hora **10:12**  
Nº. HOJAS **1 hoja**  
Recibido por: **LC**

Dr. Bermeo  
20/9/18

MEMORANDO No. AZMS-DGT-GU-2018 - 327  
DM Quito, 20 de Septiembre de 2018

GDOG: 2018 - 141135

De: Mario Sáenz, Arq.  
Director de Gestión del Territorio ( E )

Para: Xavier Bermeo, Dr.  
Director Jurídico

Asunto: Informe Técnico Predio N° 515551

En atención al oficio N° SGC-2018-2985 de fecha 19 de Septiembre de 2018 suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General de Concejo en el cual solicita el **informe técnico y legal** respecto a la "factibilidad de partición del predio N° 515551", informo que de acuerdo al IRM que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de: **NARANJO CHICAIZA FAUSTO RENE** y registra los siguientes datos técnicos:

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b> C.C./R.U.C.: 11709620981 Nombre o razón social: NARANJO CHICAIZA FAUSTO RENE	
<b>DATOS DEL PREDIO</b> Número de predio: 515551 Geo clave: 170103300210014111 Clave catastral anterior: 40303 02 033 001 000 000	
En derechos y acciones: SI	
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b> Área de construcción cubierta: 180.06 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 180.06 m2	
<b>DATOS DEL LOTE</b> Área según escritura: 409.50 m2 Área gráfica: 371.58 m2 Frente total: 18.10 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 40.95 m2 [SU]	
Zona Metropolitana: CENTRO Parroquia: SAN JUAN Barrio/Sector: MIRAFLORES ALTO Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)	
Aplica a incremento de pisos:	

CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	EL PINAR	8	ancho de vía variable	N13

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: D4 (D303-80)	Altura: 12 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m2	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 240 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		

ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO  
SIN PROCCUPADURIA

RECIBIDO: *Xavier Bermeo*

FECHA: 20.09.18 HORA: 10:45 P

ALCALDÍA

3

Administración Zonal  
"Manuela Sáenz" (Centro)



El lote mínimo de acuerdo al **IRM N° 676058** de fecha 20 de Septiembre de 2018, es de **300 m<sup>2</sup>** y el frente mínimo de **10.00 m**; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de **409.50 m<sup>2</sup>**, y un frente de **18.10 m**. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de **600 m<sup>2</sup>** y un frente de **20.00 m**.

Por lo expuesto, este predio **no sería sujeto de fraccionamiento.**

Remito la documentación ingresada a fin de que se emita el criterio legal respectivo.

Atentamente,

Mario Sáenz, Arq.

**Director de Gestión del Territorio ( E )**

Anexo: ( 5 fojas útiles)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	A. Orozco	DGT-GU	2018-09-20	
Revisión:	M. Sáenz	DGT-GU	2018-09-20	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica  
Ejemplar 2: DGT- archivo GU-AZMS  
Ejemplar 3: Archivo técnico responsable  
Digital: Archivo Auxiliar numérico



**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2018-09-20 09:53

No. 676058

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C: 11709620981  
 Nombre o razón social: NARANJO CHICAIZA FAUSTO RENE

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 515551  
 Geo clave: 170103300210014111  
 Clave catastral anterior: 40303 02 033 001 000 000  
 En derechos y acciones: SI

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: 180.06 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
 Área bruta total de construcción: 180.06 m<sup>2</sup>

**DATOS DEL LOTE**

Área según escritura: 409.50 m<sup>2</sup>  
 Área gráfica: 371.58 m<sup>2</sup>  
 Frente total: 18.10 m  
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 40.95 m<sup>2</sup> [SU]  
 Zona Metropolitana: CENTRO  
 Parroquia: SAN JUAN  
 Barrio/Sector: MIRAFLORES ALTO  
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

Aplica a incremento de pisos:

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	EL PINAR	8	ancho de vía variable	N13

**REGULACIONES****ZONIFICACIÓN**

Zona: D4 (D303-80)  
 Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 10 m  
 COS total: 240 %  
 COS en planta baja: 80 %

**PISOS**

Altura: 12 m  
 Número de pisos: 3

**RETIROS**

Frontal: 0 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 3 m  
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

Factibilidad de servicios básicos: SI

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.

**OBSERVACIONES**

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

PARA CUALQUIER TIPO DE INTERVENCIÓN DEBERÁ CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN NOTARIZADA DEL 100% DE COPROPIETARIOS

SOLICITAR A LA DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS LA DEFINICIÓN DEL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA. EL RETIRO DEBERÁ ESTAR DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN LOS ARTS. 116, 117 Y 118 DE LA ORDENANZA 172

**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 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.
- "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.
- 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.



Manuela Sáenz

Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)



© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2018