

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-046-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2021

PARA: Sra. Abg. Sandy Patricia Campaña Fierro
Administradora Zonal Manuela Sáenz

ASUNTO: Informe Jurídico de factibilidad de Partición predios 287123, 25861 y 3021515 propiedad de Jorge Crespo Toral

ANTECEDENTES:

A través del oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4285-O del 1 de diciembre de 2020, dirigido a la Ab. Sandy Campaña Fierro, Administradora de la Zona Centro Manuela Sáenz, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (e), le informa que *“Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted que 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 varios inmuebles, de acuerdo a lo solicitado por el abogado Santiago Gavilánez V.”*.

Mediante oficio S/N del 27 de noviembre del 2020 dirigido al Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, dentro de la causa No. 17203-2019-10177 de partición y adjudicación de los bienes causados por el Doctor Jorge Crespo Toral, en el numeral III solicita, *“... solicito de la manera más respetuosa a ustedes señores integrantes de la Comisión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, se sirvan emitir el respectivo informe favorable para proceder a la respectiva partición y adjudicación de los bienes inmuebles descritos previamente”*.

Conforme consta en los antecedentes de oficio descrito en el párrafo anterior, los bienes inmuebles dejados por el causante son:

Predio 287123 consistente en un departamento “A” ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Santa Prisca, Av. Gran Colombia y Tarqui, Edf. Tarqui.

Predio 25861 consistente en un Local Comercial No. 202, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Santa Prisca, Av. Gran Colombia y Tarqui, Edf. Tarqui.

Predio 3021515 consistente en un parqueadero No. 9, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Santa Prisca, Av. Gran Colombia y Tarqui, Edf. Tarqui.

CRITERIO TÉCNICO:

Con memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M del 5 de enero del 2021 suscrito por el Arq. Mario Sáenz, Director de Gestión y Control de la Zona Centro, el cual contiene el informe técnico de factibilidad de fraccionamiento de los predios 287123, 25681 y 3021515 propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE, en el párrafo final señala, *“Dado que los predios N° 287123, 25861 y 3021515, propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE son alícuotas que forman parte del Edificio Tarqui, a las cuales les corresponde el 11.20%, 2.60% y 0.46% del total, y tomando en cuenta que estos predios forman parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, no serían 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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-046-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2021

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 íbidem, 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 IV.1.34.- del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone: “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 o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión.

CRITERIO LEGAL

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 tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión y Control de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M del 5 de enero del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento de los predios predios 287123, 25861 y 3021515, propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia
DIRECTOR DE ASESORIA LEGAL

Referencias:

- GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M

Anexos:

- 1-SANTIAGO GAVILANEZ.pdf

Copia:

Sra. Ing. Luz María Neacato Jaramillo
Secretaria del DAL AZC

Sr. Abg. Jorge Alejandro Calahorrano Vaca
Técnico de Asesoría Legal

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-046-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jorge Alejandro Calahorrano Vaca	jacv	AZMS-DAL	2021-01-19	
Aprobado por: Olmedo Xavier Bermeo Tapia	OXBT	AZMS-DAL	2021-01-19	