

## Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-2021-0034-M

Quito, D.M., 20 de enero de 2021

**PARA:** Sra. Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**

**ASUNTO:** Informe de la Administración Zonal de factibilidad de Partición predios 287123, 25861 y 3021515 propiedad de Jorge Crespo Toral

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".

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."

Conforme consta en los antecedentes del oficio descrito en el párrafo primero, 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".

### CRITERIO LEGAL:

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

## Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-2021-0034-M

Quito, D.M., 20 de enero de 2021

*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 Orgánico 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*”.

Mediante Informe Legal constante en el memorando GADDMQ-AZMS-DAL-2021-046-M del 19 de enero del 2021, el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Municipal Zona Centro Manuela Sáenz manifiesta: “*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 287123, 25861 y 3021515, propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE*”.

Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, e informe legal emitido por la Dirección de Asesoría Jurídica, predios 287123, 25861 y 3021515, propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE, **no serían sujetos de fraccionamiento.**

En tal sentido, se remite el presente informe que incluye el informe técnico y legal respectivos emitidos por la Dirección de Gestión de Territorio y Dirección Jurídica de esta Administración Zonal e Informes de Regulación Metropolitana correspondientes.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Sandy Patricia Campaña Fierro  
**ADMINISTRADORA ZONAL MANUELA SÁENZ**

Referencias:  
- GADDMQ-AZMS-DAL-2021-046-M

**Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-2021-0034-M**

**Quito, D.M., 20 de enero de 2021**

Anexos:

- 1-SANTIAGO GAVILANEZ.pdf
- Informe Técnico.pdf
- Informe jurídico 1.pdf
- IRM.pdf
- proyecto\_de\_resolución.docx

Copia:

Sr. Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia  
**Director de Asesoría Legal**

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

Sra. Ing. luz Maria Neacato Jaramillo  
**Secretaria del DAL AZC**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jorge Alejandro Calahorrano Vaca	jacv	AZMS-DAL	2021-01-19	
Aprobado por: Sandy Patricia Campaña Fierro	SPCF	AZMS	2021-01-20	