

INFORME No. DJ-AMZVCH-2021-24

PARA : ADMINISTRADOR ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
DE : DIRECTORA JURÍDICA
ASUNTO : Informe Legal (**factibilidad de partición del predio 402869**)
GADDMQ-AZVCH-2021-317-M
FECHA : 11 de agosto del 2021

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-317-M, de 22 de julio de 2021 mediante el cual solicita se emita un informe legal de factibilidad de partición, en los siguientes términos:

“En atención al documento No. GADDMQ-SGCM-2021-2913-O, remitido por la señora Secretaria de Consejo en que indica:

“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 un predio, de acuerdo a lo solicitado por el señor Francisco Antonio Villafuerte León (...),” al respecto me permito emitir el presente informe legal en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

1.- Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-317-M, de 22 de julio de 2021, Suscrito por el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, ADMINISTRADOR ZONAL DEL VALLE DE LOS CHILLOS, requiriendo informe legal y técnico sobre factibilidad de partición, del Predio 402869.

2.- Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT, de 28 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Darío Alejandro Muñoz, Director de Gestión de Territorio de la AZVCH, el mismo que en su parte pertinente dice:

“(…)

4 ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA
El predio 402869 se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, de acuerdo

al sistema Informe de Regulación Metropolitana (IRM), en el barrio identificado como JARDINES

CONOCOTO dentro de la jurisdicción administrativa de la Administración Zonal Valle de los Chillos.

5 DESARROLLO DEL INFORME

Consultado el sistema IRM, respecto del predio 402869, constan los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	
Nombre o razón social	
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	
Geo clave	
Clave catastral anterior	
En derechos y acciones	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	
Área de construcción abierta	
Área bruta total de construcción	
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura	
Área gráfica	
Frente total	
Máximo ETAM permitido	
Zona Metropolitana	
Parroquia	
Barrio/Sector	
Dependencia administrativa	
Aplica a incremento de pisos	

En cuanto a las Regulaciones, respecto al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, el IRM indica lo siguiente:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A8 (A603-35)		Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	PISOS	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Altura: 12 m	Posterior: 3 m
COS total: 105 %	Número de pisos: 3	Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Factibilidad de servicios básicos: SI	

6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM, el predio 402869 tiene un Área según escritura de 806 m², un Área gráfica de 786,81 m² y un frente total de 62,71 m.
- Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo es de 600 m² y el frente mínimo es de 15 m.

En virtud de lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio. (...)"

3.- BASE LEGAL:

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL – COOTAD

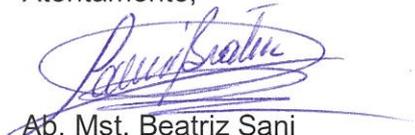
Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si 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.

4. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Sobre la base de la Dirección de Gestión del Territorio, mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT, de 28 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, DIRECTOR DE GESTION DE TERRITORIO, de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, el mismo que en su parte pertinente dice: “(...) 6. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES** * (...) *En virtud de lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio. (...)*”

Por lo expuesto, en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico **DESFAVORABLE**, para la partición, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, la Dirección de Jurídica Zona Valle de los Chillos, concordante con el Informe Técnico, emite **criterio legal desfavorable** para la partición del predio No. **402869**.

Atentamente,



Ab. Mst. Beatriz Sani
DIRECTORA JURÍDICA AZVCH.

Elaborado por: Dr. Jorge Cofre *rc*

Revisado por Ab. Mgt. *[Signature]*



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT

Quito, D.M., 28 de julio de 2021

Asunto: Solicitud informe técnico y legal partición. Ref. Exp. 670

Señora
Mercy Nardelia Lara Rivera
Administradora Zonal Valle de Los Chillos
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

1. ANTECEDENTES

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-317-M, de 22 de julio de 2021, se solicitó se emita el informe técnico en cumplimiento a lo dispuesto en el Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2913-O en el cual se informa que el 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, dispone se remita el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el señor Francisco Antonio Villafuerte León. (Anexo 1)

El lote sobre el cual se solicita la emisión del informe es el número 106 de la urbanización Jardines de Conocoto y corresponde al predio 402869.

2. BASE LEGAL

Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD, artículo 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.

3. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA LEGAL

Conforme a lo que señala el artículo 473 del COOTAD, la unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Los Chillos, realizará el análisis técnico de la factibilidad de partición del predio 402869.

4. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

El predio 402869 se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, de acuerdo al sistema Informe de Regulación Metropolitana (IRM), en el barrio identificado como JARDINES

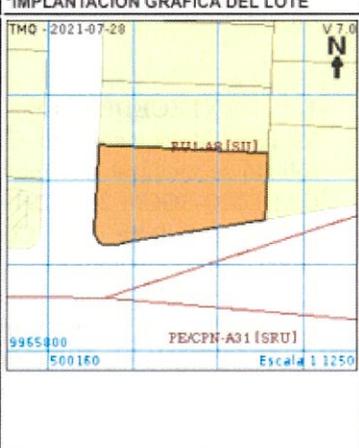
Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT

Quito, D.M., 28 de julio de 2021

CONOCOTO dentro de la jurisdicción administrativa de la Administración Zonal Valle de los Chillos.

5. DESARROLLO DEL INFORME

Consultado el sistema IRM, respecto del predio 402869 (Anexo 2), constan los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C.		1710200294
Nombre o razón social		VILLAFUERTE LEON FRANCISCO ANTONIO
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		402869
Geo clave:		170110560967009111
Clave catastral anterior:		22403 04 009 000 000 000
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		334.23 m ²
Área de construcción abierta:		0.00 m ²
Área bruta total de construcción:		334.23 m ²
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		806.00 m ²
Área gráfica:		786.81 m ²
Frente total:	62.71 m	
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 80.60 m ² [SU]	
Zona Metropolitana:	CHILLOS	
Parroquia:	CONOCOTO	
Barrio/Sector:	JARDINE CONOCOTO	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos	
Aplica a incremento de pisos:		

En cuanto a las Regulaciones, respecto al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, el IRM indica lo siguiente:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A8 (A603-35)		Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	PISOS	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Altura: 12 m	Posterior: 3 m
COS total: 105 %	Número de pisos: 3	Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Factibilidad de servicios básicos: SI	

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM, el predio 402869 tiene un Área según escritura de 806 m², un Área gráfica de 786,81 m² y un frente total de 62,71 m.
- Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo es de 600 m² y el frente

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT

Quito, D.M., 28 de julio de 2021

mínimo es de 15 m.

En virtud de lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio.

7. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

Fecha	Responsables	Versión	Referencia de revisión y cambios
28/07/2021	Arq. Verónica Cueva - Jefa de Gestión Urbana		Elaboración
	Arq. Alejandro Muñoz - Director de Gestión de Territorio		Revisión
	Arq. Alejandro Muñoz - Director de Gestión de Territorio		Aprobación

8. ANEXOS

N° anexo	Nombre del anexo	Fecha vigencia	Observaciones
Anexo 1	Solicitud del Sr. Francisco Villafuerte		
Anexo 2	IRM de consulta predio 402869	El IRM tendrá validez durante tiempo de vigencia del PUOS	

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Referencias:

- GADDMQ-AZVCH-2021-317-M

Anexos:

- Anexo 1. Solicitud Francisco Villafuerte
- Anexo 2. IRM de consulta predio 402869



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT

Quito, D.M., 28 de julio de 2021



Documento Firmado
electrónicamente por
DARIO ALEJANDRO
MUNOZ MUNOZ

 @ZonaLosChillos

Conocoto - Av. Ilaló y Gribaldo Miño - PBX: 395 2300 - www.quito.gob.ec

Administración Zonal
LOS CHILLOS
grande historia