
INFORME LEGAL NRO. AZVCH-DJ-IV-2022-005

PARA: ADMINISTRADOR ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
DE: DIRECTOR JURÍDICO
ASUNTO: CRITERIO LEGAL: (FACTIBILIDAD DE PARTICION) DOCUMENTO; GADDMQ-SGCM-2022-0280-O, Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT
FECHA: 27 DE ENERO DE 2022

En atención al, **Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT**, de 24 de enero de 2022, mediante el cual solicita se emita un informe Técnico y Legal de factibilidad de partición, mismo que da contestación al oficio Nro. GADDMQ.SGSM-2022-0280-O, de la Secretaria del Concejo Metropolitano de Quito, que hace referencia al pedido de la Sra. Concejala Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, y que refiere al Juicio de Partición Nro. 17205-2017-00418, Que se encuentra sustanciándose en la: Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Rumiñahui., por lo que me permito Emitir el siguiente INFORME LEGAL en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

El mencionado, **Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT**, suscrito por el sr. Ing. Cesar Galarza Mero, dice:

“Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0280-O, de 17 de enero de 2022, solicitó lo siguiente:

"Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme a lo establecido en el artículo 50 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 improrrogable 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 la Dra. Martha Narváez Marquez, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Rumiñahui."

En el documento adjunto al oficio antes citado, en la página 26 se detalla que la extinta sociedad (sic) conyugal tiene DOS acciones en cada uno de los 62 lotes que comprenden la Urbanización Esthela, ubicada en la parroquia Conocoto.

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.

4. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

Los 62 predios que forman parte del proyecto denominado Urbanización Esthela se encuentran ubicados en la parroquia Conocoto, de acuerdo al sistema Informe de Regulación Metropolitana (IRM), en el barrio identificado como Armenia 2 dentro de la jurisdicción administrativa de la Administración Zonal Valle de los Chillos.

5. DESARROLLO DEL INFORME

De acuerdo al sistema catastral SIREQ, los lotes que conforman la Urbanización Esthela, son los siguientes:

No. LOTES	PREDIO	CLAVE CATASTRAL	AREA SEGUN ESCRITURA	AREA GRÁFICA	No. LOTES	PREDIO	CLAVE CATASTRAL	AREA SEGUN ESCRITURA	AREA GRÁFICA
1	600765	2220908013	386.30	520.76	32	600811	2220909013	317.40	325.60
2	600766	2220908014	300.30	290.70	33	600813	2220909014	317.40	359.47
3	600767	2220908015	300.30	306.07	34	600815	2220909015	337.35	337.82
4	600768	2220908016	300.30	326.80	35	600816	2220909016	328.90	389.05
5	600769	2220908017	300.30	296.32	36	600817	2220909017	326.25	344.06
6	600773	2220908018	300.30	328.72	37	601390	2220910001	310.80	295.90
7	600775	2220908019	300.30	309.89	38	601392	2220910002	300.00	289.38
8	600776	2220908020	360.36	325.39	39	601395	2220910003	300.00	296.55
9	600777	2220908021	300.30	302.80	40	601397	2220910004	300.00	306.47
10	600778	2220908022	300.30	321.76	41	601400	2220910005	300.00	304.43
11	600779	2220908023	300.30	295.62	42	601402	2220910006	300.00	291.69
12	600780	2220908024	300.30	300.59	43	601404	2220910007	300.00	294.22
13	600781	2220908025	300.30	334.46	44	601405	2220910008	300.00	295.75
14	600782	2220908026	300.30	310.03	45	601407	2220910009	300.00	311.70
15	600783	2220908027	300.30	285.48	46	601409	2220910010	300.00	288.55
16	600784	2220908028	344.66	321.58	47	601410	2220910011	300.00	296.22
17	600785	2220908029	322.80	355.38	48	601411	2220910012	300.00	301.93
18	600786	2220908030	300.30	314.21	49	601413	2220910017	300.00	327.17
19	600787	2220908031	300.30	313.38	50	601415	2220910018	342.00	393.03
20	600788	2220908032	298.94	333.94	51	601417	2220910013	396.48	414.26
21	600789	2220909001	323.44	305.57	52	601419	2220910020	324.63	370.45
22	600790	2220909002	333.50	324.48	53	601421	2220911001	471.00	387.07
23	600791	2220909003	327.25	319.27	54	601422	2220911002	300.00	312.30
24	600792	2220909004	365.40	367.93	55	601423	2220911003	340.00	426.52
25	600795	2220909005	332.70	328.54	56	601424	2220912001	479.60	490.38
26	600797	2220909006	300.60	303.81	57	601425	2220912002	308.00	332.25
27	600799	2220909007	430.00	408.71	58	601426	2220912003	308.00	331.15
28	600803	2220909009	350.00	347.53	59	601427	2220912004	300.00	330.68
29	600805	2220909010	350.00	336.41	60	601428	2220912005	300.00	283.86
30	600806	2220909011	350.00	393.13	61	601430	2220912007	412.50	415.06
31	600808	2220909012	350.00	347.82	62	3025238	2220912006	289.91	289.91

Consultado el sistema IRM, en relación a las Regulaciones, respecto al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, en el área en la que se implantan los 62 lotes, existe la siguiente zonificación:

REGULACIONES	
ZONIFICACIÓN	RETIROS
Zona: A8 (A603-35)	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Posterior: 3 m
COS total: 105 %	Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %	
PISOS	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Altura: 12 m	Factibilidad de servicios básicos: SI
Número de pisos: 3	
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	

6. CONCLUSIONES

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM respecto de los 62 predios, las áreas de los lotes van desde 298.94m hasta 471.00.
- Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo para habilitar el suelo es de 600 m² y el frente mínimo es de 15 m.

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 Legal enunciada, y el Informe Técnico **DESFAVORABLE**, No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT, de 24 de enero de 2022, suscrito por el Ing. Cesar Galarza Mero Director de Gestión de Territorio de la AZVCH, DIRECTOR DE GESTION DE TERRITORIO, de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, **la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Valle de los Chillos, concordante con el Informe Técnico, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la partición de los predios a los que se hace referencia en el Informe Técnico, aludido.

Atentamente,



Ab. Alex Terán-León
DIRECTOR JURÍDICO AZVCH.

Elaborado por: Dr. Jorge Cofre



Revisado por Ab. Alex Terán

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT

Quito, D.M., 24 de enero de 2022

Asunto: Solicitud informe técnico y legal partición - Ref. Exp. 820.

Señor Abogado
Alex Wladimir Teran Leon
Director Jurídico
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN JURÍDICA
En su Despacho

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0280-O, de 17 de enero de 2022, solicitó lo siguiente:

"Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme a lo establecido en el artículo 50 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 improrrogable 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 la Dra. Martha Narváez Marquez, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Rumiñahui."

En el documento adjunto al oficio antes citado, en la página 26 se detalla que la extinta sociedad conyugal tiene DOS acciones en cada uno de los 62 lotes que comprenden la Urbanización Esthela, ubicada en la parroquia Conocoto.

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.

4. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

Los 62 predios que forman parte del proyecto denominado Urbanización Esthela se encuentran ubicados en la parroquia Conocoto, de acuerdo al sistema Informe de Regulación Metropolitana (IRM), en el barrio identificado como Armenia 2 dentro de la jurisdicción administrativa de la Administración Zonal Valle de los Chillos.

5. DESARROLLO DEL INFORME

De acuerdo al sistema catastral SIREQ, los lotes que conforman la Urbanización Esthela, son los siguientes:

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT

Quito, D.M., 24 de enero de 2022

No. LOTES	PREDIO	CLAVE CATASTRAL	AREA SEGUN ESCRITURA	AREA GRAFICA	No. LOTES	PREDIO	CLAVE CATASTRAL	AREA SEGUN ESCRITURA	AREA GRAFICA
1	600765	2220908013	386.30	529.76	32	600811	2220909013	317.40	325.60
2	600766	2220908014	300.30	290.70	33	600813	2220909014	317.40	359.47
3	600767	2220908015	300.30	306.07	34	600815	2220909015	337.35	337.82
4	600768	2220908016	300.30	326.80	35	600816	2220909016	328.90	389.05
5	600769	2220908017	300.30	296.32	36	600817	2220909017	326.25	344.06
6	600773	2220908018	300.30	328.72	37	601390	2220910001	310.80	295.90
7	600775	2220908019	300.30	309.89	38	601392	2220910002	300.00	289.38
8	600776	2220908020	360.36	325.39	39	601395	2220910003	300.00	296.55
9	600777	2220908021	300.30	302.80	40	601397	2220910004	300.00	306.47
10	600778	2220908022	300.30	321.76	41	601400	2220910005	300.00	304.43
11	600779	2220908023	300.30	295.62	42	601402	2220910006	300.00	291.69
12	600780	2220908024	300.30	300.59	43	601404	2220910007	300.00	294.22
13	600781	2220908025	300.30	334.46	44	601405	2220910008	300.00	295.75
14	600782	2220908026	300.30	310.03	45	601407	2220910009	300.00	311.70
15	600783	2220908027	300.30	285.48	46	601409	2220910010	300.00	288.55
16	600784	2220908028	344.64	321.58	47	601410	2220910011	300.00	296.22
17	600785	2220908029	322.80	355.38	48	601413	2220910012	300.00	301.93
18	600786	2220908030	300.30	314.21	49	601413	2220910017	300.00	327.17
19	600787	2220908031	300.30	313.38	50	601415	2220910018	347.00	393.03
20	600788	2220908032	798.94	333.94	51	601417	2220910013	396.48	414.26
21	600789	2220909001	323.44	305.57	52	601419	2220910020	324.63	370.45
22	600790	2220909002	333.50	324.48	53	601421	2220911001	471.00	387.07
23	600791	2220909003	327.25	319.27	54	601422	2220911002	300.00	312.30
24	600792	2220909004	365.40	367.93	55	601423	2220911003	340.00	426.52
25	600795	2220909005	332.70	328.54	56	601424	2220912001	479.60	490.38
26	600797	2220909006	300.60	303.81	57	601425	2220912002	308.00	332.25
27	600799	2220909007	430.00	408.71	58	601426	2220912003	308.00	331.15
28	600803	2220909009	350.00	347.53	59	601427	2220912004	300.00	330.68
29	600805	2220909010	350.00	336.41	60	601428	2220912005	300.00	283.86
30	600806	2220909011	350.00	393.13	61	601430	2220912007	412.50	415.06
31	600808	2220909012	350.00	347.82	62	3025238	2220912006	289.91	289.91

Consultado el sistema IRM, en relación a las Regulaciones, respecto al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, en el área en la que se implantan los 62 lotes, existe la siguiente zonificación:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 600 m2	Altura: 12 m	Frontal: 5 m
Fronte mínimo: 15 m	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m
COS total: 105 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

6. CONCLUSIONES

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM respecto de los 62 predios, las áreas de los lotes van desde 298.94m hasta 471.00.
- Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo para habilitar el suelo es de 600 m2 y el frente mínimo es de 15 m.

Con base a lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición de los predios.

7. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

Fecha	Responsables	Versión	Referencia de revisión y cambios
24-01-2022	Arq. Verónica Cueva - Responsable de Gestión Urbana		Elaboración
24-01-2022	Ing. César Galarza - Director de Gestión del Territorio		Revisión
24-01-2022	Ing. César Galarza - Director de Gestión del Territorio		Aprobación

8. ANEXOS

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0061-IT

Quito, D.M., 24 de enero de 2022

Nº anexo	Nombre del anexo	Fecha vigencia	Observaciones
Anexo 1	Solicitud de juez		

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Cesar Ricardo Galarza Mero
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-0280-O

Anexos:

- Anexo 1. Solicitud de juez



Firmado electrónicamente por:
**CESAR RICARDO
GALARZA MERO**

