
INFORME LEGAL NRO. AZVCH-DJ-IV-2022-006

PARA: ADMINISTRADOR A ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
DE: DIRECTOR JURÍDICO
ASUNTO: CRITERIO LEGAL: (FACTIBILIDAD DE PARTICION) DOCUMENTO; GADDMQ-SGCM-2022-0333-O, Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT
FECHA: 04 DE FEBRERO DE 2022

En atención al, **Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT**, de 31 de enero de 2022, mismo que da contestación al oficio Nro. GADDMQ.SGSM-2022-0333-O, de la Secretaria del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual solicita se emita un informe Técnico y Legal de factibilidad de partición DEL PREDIO Nro. 623572, por lo que me permito Emitir el siguiente INFORME LEGAL en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

El mencionado, **Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT**, suscrito por el sr. Ing. Cesar Galarza Mero, en su parte pertinente dice:

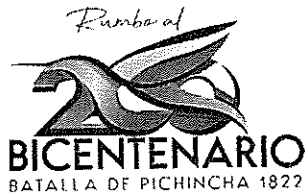
1. ANTECEDENTES

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-034-M, de 26 de enero de 2022, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Los Chillos solicita se emita el informe técnico de factibilidad de partición del predio 623572 a fin de dar atención al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0333-O mediante el cual se dispone 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 el señor Wilson Rafael Bastidas Guerrero."

2. BASE LEGAL

(...).

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 623572

4. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

El predio 623572 se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, de acuerdo al sistema Informe de Regulación Metropolitana (IRM), en el barrio identificado como SIN NOMBRE77 dentro de la jurisdicción administrativa de la Administración Zonal Valle de los Chillos.

5. DESARROLLO DEL INFORME

Consultado el sistema IRM, respecto del predio 623572 (Anexo 2), constan los siguientes datos:

(...)

En cuanto a las Regulaciones, respecto al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, constan los siguientes datos

6. CONCLUSIONES

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM, el predio 623572, es una alícuota correspondiente al porcentaje 0.46422129 % de un proyecto declarado bajo régimen de propiedad horizontal.*
- Conforme al PUOS vigente, en este sector la zonificación es A2 (A1002-35); es decir, el lote mínimo es 1000 m²., frente mínimo 20m, el COS PB es 35% y el COS Total 70%.*

Con base a lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio 623572 por ser una alícuota de un proyecto declarado bajo régimen de propiedad horizontal. (..)"

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-2022-0077-IT, de 31 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, recalcando que en los datos de REGULACIONES, de la ZONIFICACIONES, constantes en la INFORMACION PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL, en el apartado pertinente dice: Zona: A2 (a1002-35), Lote mínimo: 1000 m2 , frente mínimo: 20m, sin que pueda cumplirse en el presente caso, por lo que la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Valle de los Chillos, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la partición, sobre la información a la que se remite el Informe Técnico aludido, *Ya que no se puede partirse o fraccionarse una alícuota que forma parte de una propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establece la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.*

Atentamente,

Ab. Alex Terán León
DIRECTOR JURÍDICO AZVCH.

Elaborado por: Dr. Jorge Cofre

Revisado por Ab. Alex Terán

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

Asunto: Solicitud informe técnico y legal partición. Ref. Exp. 822 predio 623572

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

1. ANTECEDENTES

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-034-M, de 26 de enero de 2022, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Los Chillos solicita se emita el informe técnico de factibilidad de partición del predio 623572 a fin de dar atención al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0333-O mediante el cual se dispone 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 el señor Wilson Rafael Bastidas Guerrero."

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 623572.

4. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

El predio 623572 se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, de acuerdo al sistema Informe de Regulación Metropolitana (IRM), en el barrio identificado como SIN NOMBRE77 dentro de la jurisdicción administrativa de la Administración Zonal Valle de los Chillos.

5. DESARROLLO DEL INFORME

Consultado el sistema IRM, respecto del predio 623572 (Anexo 2), constan los siguientes datos:

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C. G. R.U. C.	1711872117	
Nombre o razón social	GODOY MONTEROS NELLY MONSERRAT	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio	623572	
Cero clave	170110551108059023	
Cave catastral anterior	22403.06.001.001.001.118	
Alicuota	0.46422129 %	
Fu. Derechos y opciones	NO	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta	177.50 m ²	
Área de construcción abierta	102.90 m ²	
Área total lote de construcción	280.40 m ²	
DATOS DEL LOTE GLOBAL		
Área según escritura	49300.00 m ²	
Área gráfica	61888.00 m ²	
Frente lote	127.40 m	
Máximo ETAM permitido	10.00 % = 4930.00 m ² [SU]	
Zona Metropolitana	CHILLOS	
Parroquia	CONOCOTO	
Barrio/Sector	SIN NOMBRE 77	
Dependencia administrativa	Administración Zonal los Chillos	
Aplica a incrementos de pisos		

En cuanto a las Regulaciones, respecto al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, constan los siguientes datos:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: A2 (A1002-35)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 1000 m ²	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 20 m	Número de pisos: 2	Lateral: 3 m
COS total: 70 %		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: (RU1) Residencial Urbano 1 sd	Factibilidad de servicios básicos: SI	
ZONIFICACIÓN		
Zona: A31 (PQ)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 0 m ²	Altura: 0 m	Frontal: 0 m
Frente mínimo: 0 m	Número de pisos: 0	Lateral: 0 m
COS total: 0 %		Posterior: 0 m
COS en planta baja: 0 %		Entre bloques: 0 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	Factibilidad de servicios básicos: SI	

6. CONCLUSIONES

- De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM, el predio 623572, es una alícuota correspondiente al porcentaje 0.46422129 % de un proyecto declarado bajo régimen de propiedad horizontal.
- Conforme al PUOS vigente, en este sector la zonificación es A2 (A1002-35); es decir, el lote mínimo es 1000 m²., frente mínimo 20m, el COS PB es 35% y el COS Total 70%.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0077-IT

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

Con base a lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio 623572 por ser una alicuota de un proyecto declarado bajo régimen de propiedad horizontal.

7. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

Fecha	Responsables	Versión	Referencia de revisión y cambios
31-01-2022	Arq. Verónica Cueva - Responsable de Gestión Urbana		Elaboración
31/01/2022	Ing. César Galarza - Director de Gestión del Territorio		Revisión
31/01/2022	Ing. César Galarza - Director de Gestión del Territorio		Aprobación

8. ANEXOS

Nº anexo	Nombre del anexo	Fecha vigencia	Observaciones
Anexo 1.	Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-034-M		
Anexo 2	Solicitud suscrita por Wilson Bastidas		
Anexo 3	IRM de consulta 623572	El IRM tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS	

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-AZVCH-DJ-2022-034-M

Anexos:

- Anexo 1. Memorando GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-034-M
- Anexo 2. Solicitud de informe de partición
- Anexo 3. IRM consulta predio 623572



ESCRIBIÓ EL FIRMADO ELECTRÓNICO
CESAR RICARDO
GALARZA MERO



Administración Zonal

LOS CHILLOS | **Quito**
 Digno