

→ Com Uso Suelo:  
① crear o agregar al expediente  
según corresponde  
② notificar a Pres Comi (2cdus)  
26/07/19

**QUITO**  
grande otra vez

Oficio No. AZLD-DJ-2019

00002341

Quito D.M.Q., **DESPACHADO 25 JUL. 2019**

GDOC: 2019-058501

Abogado  
Carlos Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: **25 JUL 2019** HORA: **03:13**  
Nº HOJ: **100000**  
Recibido por: **-a carpin zori**

**Asunto:** Contestación Oficios SGC-2019-1514 y SGC-2019-0259

De mi consideración:

En relación al Oficio No. SGC-2019-1514 del 10 de mayo de 2019; suscrito por Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo, de aquel entonces; y Oficio No. SGC-2019-0259 de 19 de junio del 2019, suscrito por Abg. Carlos Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (actual), mediante los cuales nos hacen conocer la disposición impartida por el Concejal Sergio Garnica Ortiz y René Bedón, Presidentes en su debido momento de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 473 del COOTAD, sobre la factibilidad de partición del Predio No. 77221, requerimiento realizado por el Sr. Marco Jarrín Molina, al respecto a usted informo:

Acogiendo en todas sus partes, los criterios contenidos en el Informe Técnico constante en el memorando No. UGT-2019-063 de 9 de julio del 2019, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), en el que determina: "(...) Revisado el Informe de Regulación metropolitana (IRM), el predio 77221, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2 (...) En ese contexto, me permito informar que el predio No. 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe legal conforme a derecho corresponda (...)". y Memorando No. AZLD-DJ-2019-428 de 18 de julio del 2019, suscrito por la Abg. Fernanda Durán, Directora Jurídica (E) de esta Administración Zonal, en el que manifiesta: "(...) La propuesta de partición para liquidar la sociedad conyugal constituida entre los señores Marco Patricio Jarrín Molina y la señora Silvia Genoveva Moreno Artieda, que se pretende plantear sobre el predio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno, signado con el número veinte y cuatro, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende del IRM – Informe de Regulación Metropolitano No. 705392, del 19 de julio de 2019, al tratarse de una UNIPROPIEDAD, de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente es factible de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE. (...)".

Con base a los antecedentes expuestos, esta Administración Zonal **EMITE CRITERIO DESFAVORABLE**, a la propuesta de partición para liquidar la sociedad conyugal constituida entre

los señores Marco Patricio Jarrín Molina y Silvia Genoveva Moreno Artieda, que se pretende plantear sobre el predio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno, signado con el número veinte y cuatro, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Particular que comunico a usted, para los fines legales pertinentes.



Atentamente,

  
Dra. María Eugenia Pinos  
**ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA**  
**GAD - MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

Escrito s/n del 30 de abril del 2019; Oficio No. SGC-2019-1514 del 10 de mayo de 2019; Oficio No. SGC-2019-0259 de 19 de junio del 2019; Memorando No. UGT-2019-063 del 6 de junio del 2019; Memorando No. AZLD-DJ-2019-428 del 18 de julio de 2019, Oficio No. AZLD-DJ-2019-002239 del 18 de julio de 2019, (11 fojas útiles).

Acción	Siglas responsable	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2019-07-19	
Aprobado por:	F. Durán	DJ	2019-07-19	

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito  
Ejemplar 2: Secretaría General AZLD  
Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

MEMORANDO No. DJ-2019-428  
DM Quito, 18 de julio del 2019

**PARA:** Dra. María Eugenia Pinos Silva  
**ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA**  
**GAD – MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**DE:** Abg. Fernanda Durán  
**DIRECTORA JURIDICA (E)**

**ASUNTO:** Factibilidad de Partición del predio No. 77221  
(Gdoc: 2019-058501).

En relación al Oficio No. SGC-2019-1514 del 10 de mayo de 2019; suscrito por Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo, de aquel entonces; y Oficio No. SGC-2019-0259 de 19 de junio del 2019, suscrito por Abg. Carlos Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (actual), mediante los cuales nos hacen conocer la disposición impartida por el Concejal Sergio Garnica Ortiz y René Bedón, Presidentes en su debido momento de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, respecto al cumplimiento de lo establecido en el Art. 473 del COOTAD, sobre la factibilidad de partición del Predio No. 77221, requerimiento realizado por el Sr. Marco Jarrín Molina, al respecto a usted informo:

#### **ANTECEDENTES:**

Mediante escrito s/n del 30 de abril del 2019, suscrito por el Sr. Marco Patricio Jarrín Molina, ingresado al Concejo Metropolitano, en el que requiere: "(...) se sirva conferirme el respectivo informe favorable de partición del respectivo concejo, al amparo de lo manifestado en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización (...)".

Mediante memorando No. UGT-2019-063 del 09 de julio del 2019, suscrito por Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), en el que manifiesta: "(...) Revisado el Informe de Regulación metropolitana (IRM), el predio 77221, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2 (...) En ese contexto, me permito informar que el predio No. 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe legal conforme a derecho corresponda (...)".

#### **BASE LEGAL:**

La Constitución de la República del Ecuador, en el art. 424 dispone: "(...) La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica (...) La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público. (...)".

Así mismo, en el art. 425, de la norma citada dispone: "(...) El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los

*acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...)*"

En tanto que el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y de Descentralización, en su artículo 54 literal c) dispone: "(...) *Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) 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 cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)*".

Y en el artículo 473 de la normativa legal citada que trata de la *Partición judicial y extrajudicial de inmuebles*, dispone: "(...) *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. (...)*"

La Ordenanza Metropolitana No. 0172, sancionada el 30 de diciembre del 2011, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0432, sancionada el 20 de septiembre del 2013; y, la Ordenanza Metropolitana No. 0160, sancionada el 6 de abril del 2017 que reforma a las Ordenanzas Nos. 0172 y 0432; y, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Finalmente, la Resolución de Alcaldía No. A 008 suscrita el 29 de mayo de 2019, en su artículo 10, literal f), dispone: "(...) *Procesar, a través de los órganos administrativos a su cargo, los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas y levantamiento de prohibiciones de enajenar en los que este directamente relacionado el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; (...)*".

## **DESARROLLO:**

Del análisis realizado al expediente de referencia y acogiendo en todas sus partes el Informe Técnico emitido mediante memorando No. UGT-2019-063 del 09 de julio del 2019, suscrito por Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio (E), en el que manifiesta: "(...) *Revisado el Informe de Regulación metropolitano (IRM), el predio 77221, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con um área de escritura de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2 (...)* En ese contexto, me permito informar que el predio No. 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe legal conforme a derecho corresponda (...)"

En cuanto al estudio técnico –legal de la factibilidad de partición del predio No. 48259, correspondiente al almacén No. 13, que tiene una alícuota de construcción de 0,39%, que forma parte del Edificio Torre Alba, ubicado en la avenida Amazonas uno seis siete uno y Orellana, que se encuentra ubicado en la parroquia Benalcázar, de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha; corresponde a una jurisdicción territorial ajena a las competencias asignadas a su autoridad, razón por la cual, mediante Oficio No. AZLD-DJ-2019-002239 del 18 de julio de 2019, (Gdoc: 2019-102644), se remitió a la Administración Zonal La Mariscal, a fin de que ellos procedan a emitir sus correspondientes Informe Técnico y Legal; así como elevarlos a conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

*dlc*

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La propuesta de partición para liquidar la sociedad conyugal constituida entre los señores Marco Patricio Jarrín Molina y la señora Silvia Genoveva Moreno Artieda, que se pretende plantear sobre el predio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno, signado con el número veinte y cuatro, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende del IRM – Informe de Regulación Metropolitana No. 705392, del 19 de julio de 2019, al tratarse de una UNIPROPIEDAD, de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente es factible de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE.

Sin embargo pongo a su consideración que, si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble que nos ocupa, sino más bien se pretende vender, rematar, comprar, etc.; no tendría sentido buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD; sino simplemente realizar el trámite administrativo dispuesto para la transferencia de dominio del mismo.

Particular que comunico para los fines de Ley.



Atentamente,



Abg. Fernanda Durán  
**DIRECTORA JURÍDICA (E)**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

### Adjunto:

Escrito s/n del 30 de abril del 2019; Oficio No. SGC-2019-1514 del 10 de mayo de 2019; Oficio No. SGC-2019-0259 de 19 de junio del 2019; Memorando No. UGT-2019-063 del 9 de julio del 2019.; Oficio No. AZLD-DJ-2019-002239 del 18 de julio de 2019. (9 fojas útiles).

Acción	Siglas responsable	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2019-07-18	
Aprobado por:	F. Durán	DJ	2019-07-18	

Ejemplar 1: Despacho Administradora Zonal  
 Ejemplar 2: Secretaría General AZLD  
 Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

Oficio No. AZLD-DJ-2019-002239

Quito D.M.Q, **DESPACHADO** 22 JUL 2019

GDOC: 2019-102644

Economista  
Graciela Estupiñán Gómez  
**ADMINISTRADORA ZONAL ESPECIAL TURÍSTICA LA MARISCAL**  
En su despacho.-

**Asunto:** Factibilidad de Partición del predio No. 48259

De mis consideraciones.

Mediante escrito s/n del 30 de abril del 2019, suscrito por el Sr. Marco Patricio Jarrín Molina, ingresado al Concejo Metropolitano, en el que requiere: "(...) se sirva conferirme el respectivo informe favorable de partición del respectivo concejo, al amparo de lo manifestado en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización (...)", manifiesto lo siguiente:

Conforme a la competencia a mi asignada en razón de la jurisdicción territorial; y, en concordancia con lo establecido en el artículo 10, literal e) de la Resolución de Alcaldía No. A008 del 29 de mayo de 2019, que textualmente dispone: "(...) Delegar a los Administradores Zonales, dentro de la circunscripción territorial a su cargo, las siguientes competencias y atribuciones: Otorgar, a través de los órganos administrativos a su cargo, las autorizaciones y permisos administrativos que expide el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito dentro del ordenamiento jurídico vigente, a los solicitantes cuyos inmuebles, establecimientos o actividades se encuentren o realicen en la circunscripción territorial a su cargo; (...)" (El énfasis me corresponde)

En este contexto, por tratarse de un requerimiento que se encuentra en su circunscripción territorial, remito a usted, a fin de que en el ámbito de sus competencias, se sirva analizar el requerimiento planteado y remitir directamente su contestación al Concejo Metropolitano de Quito.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.


Atentamente,

  
Dra. María Eugenia Pinos  
**ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA**  
**GAD - MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

Escrito s/n del 30 de abril del 2019; e IRM - Consulta (4 fojas útiles).

Acción	Siglas responsable	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2019-07-17	
Aprobado por:	F. Durán	DJ	2019-07-17	

Ejemplar 1: Administración Especial Turística la Mariscal  
Ejemplar 2: Secretaría General AZLD  
Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

MEMORANDO UGT-2019-063  
DM. Quito, 9 de Julio del 2019

**PARA:** Abg. Fernanda Duran G.  
**DIRECTORA JURIDICA (E)**  
**DE:** Arq. Galo Cruz.  
**DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO (E)**

**ASUNTO:** Informe Técnico respecto a Partición .Gdoc. 2019-058501

En atención al oficio N° SGC-2019-0259, en que solicita, para conocimiento de la comisión de Uso de Suelo el, informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 77221, y dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 77221, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 218.20 m2, Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m2.

En ese contexto me permito informar que el predio N° 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho corresponda.

Atentamente,



Arq. Galo Cruz M.  
**DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO (E)**

Elaborado por:	G.Cruz	UGT	2019-07-09	
----------------	--------	-----	------------	---

Anexo: Documentación anexa a solicitud, IRM Original



09 JUL 2019

16:50  
DIRECCIÓN  
JURIDICA

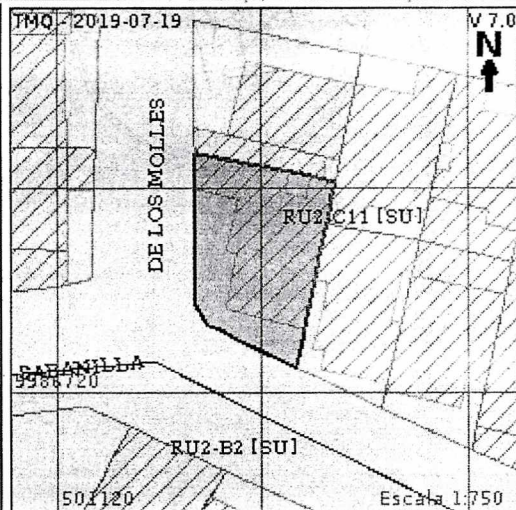
**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**QUITO**  
grande otra vez

Fecha: 2019-07-19 08:33

No. 705392

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**C.C./R.U.C.: 1705103305  
Nombre o razón social: JARRIN MOLINA MARCO PATRICIO**DATOS DEL PREDIO**Número de predio: 77221  
Geo clave: 170105240292016112  
Clave catastral anterior: 12704 25 016 000 000 000  
En derechos y acciones: NO**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**Área de construcción cubierta: 390.72 m<sup>2</sup>  
Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>Área bruta total de construcción: 390.72 m<sup>2</sup>**DATOS DEL LOTE**Área según escritura: 218.20 m<sup>2</sup>  
Área gráfica: 206.43 m<sup>2</sup>  
Frente total: 26.67 m  
Módulo ETAM permitido: 10.00 % = 21.82 m<sup>2</sup> [SU]Zona Metropolitana: LA DELICIA  
Parroquia: PONCEANO  
Barrio/Sector: NAZARETH  
Dependencia administrativa: Administración Zonal la Delicia  
Aplica a incremento de pisos: BRT ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	DE LOS MOLLES	10	5 m al eje de vía	Oe4C
SIREC-Q	SABANILLA	12	6 m al eje de vía	N63

**REGULACIONES****ZONIFICACIÓN**Zona: C11 (C304-70)  
Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 10 m  
COS total: 280 %  
COS en planta baja: 70 %**PISOS**  
Altura: 16 m  
Número de pisos: 4**RETIROS**Frontal: 3 m  
Lateral: 0 m  
Posterior: 3 m  
Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: SI

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

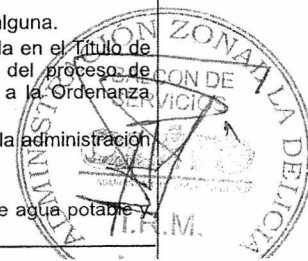
**OBSERVACIONES**

\*RADIO DE CURVATURA DEFINIDO POR EL BORDILLO

\*RETIRO FRONTAL 3.00 MT A LAS VIAS

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAFS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.







Ing. Valencia Alvarez Humberto Patricio  
Administración Zonal la Delicia

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2019