

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

PARA: Sra. Abg. Monica Alexandra Flores Granda
Administradora Zonal Quitumbe

ASUNTO: Atención al Documento No. GADDMQ-SGCM-2021-0834-O/ Ref. Exp. 584.-

De mi consideración:

Con la finalidad de de dar atención al Documento No. GADDMQ-SGCM-2021-0834-O, en el 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 la Dra. Delicia de los Ángeles Garcés Abad, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito."* al respecto, tengo a bien informar lo siguiente:

1. ANTECEDENTES.

a) Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3766-O, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), solicita a la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe: *"(...) 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. Delicia de los Ángeles Garcés Abad, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito (...)"*

b) Mediante memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0536-M de 19 de marzo de 2021, el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico Administración Zonal Quitumbe, a fin de dar atención al Documento No. GADDMQ-SGCM-2021-0068-E, solicita a Sr. Mgs. Marlon Marcelo Ramírez Figueroa, Director de Gestión del Territorio y a la Sra. Arq. Fátima López Ochoa, Jefa Zonal de Gestión Urbana, un informe técnico respecto a la solicitud del documento No. GADDMQ-SGCM-2020-3766-O E y GADDMQ-SGCM-2021-0068-E.

c) Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0189-M de 23 de marzo de 2021, el Mgs. Marlon Marcelo Ramírez Figueroa, DIRECTOR DE GESTION DEL

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

TERRITORIO, remite a esta Dirección el INFORME TÉCNICO No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-033 debidamente suscrito por la Arq. Fátima López, Jefa de Gestión Urbana

Administración Zonal Quitumbe

2. CRITERIO TÉCNICO

De acuerdo a lo señalado en el INFORME TÉCNICO No.

AZQ-DGT-UGU-IT-2021-033, que establece en su parte pertinente: “(...) De acuerdo a los datos de zonificación establecidos Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 740515, se determinó que el predio Nro. 1240707, se encuentra catastrado con los siguientes datos (...)”

ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: SI”

Por lo cual, en su parte concluyente, manifiesta: “(...) Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 740515, al predio Nro. 1240707, clave catastral, 33505-44.007, catastrado a nombre del señor Pintado Álvarez Nelson Fernando le corresponden las siguientes regularizaciones: lote mínimo 200 m², frente mínimo 10 ml; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 740515, el predio Nro. 1240707 posee un área gráfica de 190.94 m² y cuenta con un frente de 21.09ml. Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1240707, clave catastral, 33505-44.007, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

740515. Conclusión: El predio Nro.1240707 NO es factible de dividirlo (...)” La negrilla y el subrayado me pertenecen

3. BASE 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 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 IV.1.34.- del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone: “*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 o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión.*” La negrilla y el subrayado me pertenecen.

4.-PRONUNCIAMIENTO LEGAL.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, me permito pronunciarme en lo siguiente:

Con fundamento en la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y en el informe técnico de factibilidad de partición constante en el memorando No. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0189-M de 23 de marzo de 2021, emitido por la Dirección de Gestión y Territorio de la Administración Zonal Quitumbe *con criterio desfavorable*, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **criterio legal DESFAVORABLE** para realizar el fraccionamiento del predio No. 1240707.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Katherine Carolina Coloma Gaibor
**DIRECTORA JURÍDICA ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE,
SUBROGANTE**

Anexos:

- GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0536-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0189-M.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-0834-O.pdf
- i_r_m_nro._predio_1240707.pdf
- inf_tec_juicio_sr_nelson_pintado_p_1240707_nro._033-signed.pdf
- juan_pablo_lojano-consejo_de_la_judicatura-oficio_n°_027-2021-ujfmapmsdmq-c-s.pdf

Copia:

Sr. Abg. Héctor Iván Barahona Rojas
Director Jurídico Administración Zonal Quitumbe

Sra. Mercedes Rosalia Hinojosa Cantuña
Servidor Municipal 6A / Asistente Dirección Asesoría Jurídica

Veronica Raquel Valenzuela Espinoza
Asistente Despacho

Srta. Abg. Zaira Elisa Chavez Palacios
Funcionario Directivo 9 / Analista Jurídica

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0579-M

Quito, D.M., 26 de marzo de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: ZAIRA ELISA CHAVEZ PALACIOS	zech	AZQ-DAJ	2021-03-25	
Aprobado por: KATHERINE CAROLINA COLOMA GAIBOR	kccg	AZQ-DAJ	2021-03-26	

