



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 PROCURADURÍA METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
 RECEPCIÓN

Quito, 28 de Junio de 2019
 Exp. No. 2019-01049
 Gdoc: 2019-007635

FECHA: 01 JUL 2019 HORA: 13:00
 Nº POL.: 22 originales y 10 copias
 Recibido por: [Firma]

Señor abogado
 Carlos Alomoto Rosales
 Secretario General

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 En su despacho.-

Ref. Partición de los predios Nos.
 378108, 171431, 169972, y 3024704

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

1. Petición

Mediante Oficio No. SGC-2019-1241 de 16 de abril de 2019, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en ese entonces, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto al pedido formulado por el Sr. Napoleón Orellana dentro del juicio 17203-2019-00165.

2. Antecedentes

Mediante oficio S/N de 16 de enero de 2019, el señor Napoleón Orellana Monteros, solicitó al Municipio de Quito la elaboración del informe de factibilidad de las siguientes propiedades ubicadas en Solanda: Casa No. Predial 171431- 169972 – 3024704, requerido por la Unidad Judicial de Pichincha para un juicio de partición de bienes.

3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro



1. El Administrador de la Zona Eloy Alfaro (E), Ing. John Lema Mosquera, mediante Oficio No. AZEA-DJ-2019-1268 de 09 de abril de 2019, manifestó en su parte pertinente lo siguiente:

“Del escrito que ingresa el Señor Napoleón Orellana Monteros, se desprende desea realizar la partición del predio de su propiedad, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad de los fraccionamientos de los predios No. 378108, 171431, 169972 y 3024704, emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico.”

2. Mediante Informe Legal No. 103-2019-DJ de 25 de marzo de 2019, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Zona Eloy Alfaro, remitió, al Administrador Zonal Sur, el informe legal sobre la factibilidad de partición de los predios No. 378108, 171431, 169972, 3024704, emito el siguiente informe:

“Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, Esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento de los predios números 378108, 171431, 169972, 3024704.”

3. Con Memorando No. AZEA-UGU-2019-036 de 11 de febrero de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, remitió a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Sur, el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-004-DP de 11 de febrero de 2019 que en su parte pertinente manifestó:

“... los predios en mención, no son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, EL PREDIO DEBE SER UNIPROPIEDAD, mismo que los predios mencionados se encuentran declarado en Propiedad Horizontal.”

Fundamentos jurídicos

1. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

“En 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 [...]”



2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa [...]”.

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5, manifiesta:

“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”.

4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.

En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.

De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes”



mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”

Finalmente aclaró que: *“la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando dé lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.”*

4. Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 378108, 171431, 169972, y 3024704, ubicados en las parroquias de San Bartolo y Solanda. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana **emite criterio legal desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 378108, 171431, 169972 y, 3024704, ubicados en las parroquias de San Bartolo y Solanda, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Orellana Monteros Ubaldo Napoleón.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente (29 FOTAS)



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricia Espinosa	PRO	19-06-2019	<i>Paty</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		<i>Paty</i>
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

2019-007635. 10

Mano
Sección
10/04/2019



OFICIO No. AZEA-DJ-2019 No.

DM. Quito,

2019 1268

Ticket. GDOC No. 2019-007635

9 APR 2019

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
Presente.

Asunto: Informe Legal

De mi consideración:

En atención al oficio S-N, trámite 2019-007635, suscrito por el Señor Napoleón Orellana Monteros, el mismo que en su parte pertinente dice: "solicito la elaboración del informe de factibilidad predios No. 378108; 171431; 169972; 3024704", a usted digo:

ANTECEDENTE:

Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano de Patrocinio, de la Procuraduría Metropolitana, expediente No. 02025-2015, Dr. Marco Proaño Durán, quien en su parte pertinente indica: "la autorización sobre particiones judiciales o extrajudiciales es de competencia exclusiva del órgano legislativo, esto es el Concejo Metropolitano de Quito".

Del escrito que ingresa el Señor Napoleón Orellana Monteros, se desprende desea realizar la partición del predio de su propiedad, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad de los fraccionamientos de los predios No.378108, 171431; 169972; 3024704, emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico.

Particular que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente
[Signature]

Ing. Jhon Lema Mosquera
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (E)

Adjunto: Expediente en 19 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-03-25	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-03-25	

- Ejemplar 1: Concejo Metropolitano
- Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG
- Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG
- Ejemplar 4: Archivo Dirección Jurídica

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO ALCALDÍA
RECEPCIÓN
FECHA: 10 ABR 2019 HORA: 10:425
Nº HOJA: - 026 -
Recibido por: *[Signature]*

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

23

INFORME LEGAL.- 103-2019-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 378108, 171431; 169972; 3024704

Propietario: Cónyuges.- UBALDO NAPOLEÓN ORELLANA MONTEROS y NORMA ELIZABETH TORRES VILLACIS

Predio No. 378108, 171431; 169972; 3024704

Clave Catastral: 3120509001012001002, 3120603027001002001, 3120603027001001002, 3120509001021001273

Parroquia Solanda

En atención al trámite No. 2019-007635, ingresado por el Señor Napoleón Orellana Monteros, quien solicita se emita el informe que permita saber si se puede o no realizar la partición de los predios No. 378108, 171431; 169972; 3024704, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, de los predios No. 378108, 171431; 169972; 3024704, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 378108, 171431; 169972; 3024704

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2019-036, Informe Técnico No. GU-ITV-2019-004-DP, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"los predios en mención no son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, el predio debe ser unipropiedad, mismo que los predios mencionados se encuentran declarados en propiedad horizontal"*.

BASE LEGAL:

Art. 473 del COOTAD 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"*.

CRITERIO LEGAL:

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento de los predios números 378108, 171431; 169972; 3024704.

Atentamente,



AB. JOHANNA ESPINOSA
DIRECTORA JURIDICA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-03-25	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-03-25	

MEMORANDO No. AZEA-UGU-2019-036

DE: Arq. Dino Cruz
Responsable Unidad de Gestión Urbana

PARA: Abogada Johanna Espinosa
Directora Jurídica

ASUNTO: Factibilidad de Fraccionamiento

FECHA: DM. Quito, lunes 11 de febrero del 2019

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2019-004-DP, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio solicitado por el señor ORELLANA MONTEROS UBALDO NAPOLEON, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz
RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Anexo: Adjunto expediente completo con quince (15) fojas útiles.

Ref. Trámite Registro GDOC No. 2019-007635

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-02-11	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-02-11	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo UGU

INFORME TECNICO

Quito, 11 de febrero del 2019

INFORME No. GU-ITV-2019-004 - DP

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al oficio No. S/N recibido en esta unidad con fecha 4 de febrero del 2019, Ticket GDOC: 2019-007635, se determinó lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante: SR. NAPOLEON ORELLANA
USUARIO PARTICULAR

Nombre del propietario: ORELLANA MONTEROS UBALDO NAPOLEON

PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

ORELLANA MONTEROS UBALDO NAPOLEON, solicita información de la certificación en la que conste si los inmuebles con números de predios 171431, 169972, 3024704, 378108 son o no objeto de subdivisión (partición).

INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:

Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

- Se procedió a revisar la información constante en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios de propiedad de la señora ORELLANA MONTEROS UBALDO NAPOLEON, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	171431	Area de Terreno:	92,16m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31206 03 027 001 002 001	Fronte de Lote:	24,61m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	84,90 m ²	IRM No.	694550	
Alicuota:	0.33%	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D(203-80)	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

Predio No.:	169972	Area de Terreno:	92,16m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31206 03 027 001 001 002	Fronte de Lote:	24,67m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	96,78m ²	IRM No.	694552	
Alicuota:	0.33%	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D(203-80)	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

Predio No.:	3024704	Area de Terreno:	19454.00m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31205 09 001 021 001 273	Fronte de Lote:	345.12m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	0,00 m ²	IRM No.	689194	
Alicuota:	0.03%	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D7	D(408-70)	8	32	0	3	0	6	70	560	400	12

Predio No.:	378108	Area de Terreno:	19454,00m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31205 09 001 012 001 002	Fronte de Lote:	345.12m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	61,60 m ²	IRM No.	694562	
Alicuota:	0.31%	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D7	D(408-70)	8	32	0	3	0	6	70	560	400	12

3. Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:

- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
 - Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
 - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de los lotes.
 - Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.
4. El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que los predios en mención, no son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, EL PREDIO DEBE SER UNIPROPIEDAD, mismo que los predios mencionados se encuentran declarado en propiedad horizontal.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz

**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto expediente completo con quinde (15) fojas útiles.

Ref. Trámite Registro GDOC No. 2019-007635

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-02-11	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-02-11	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo UGU

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



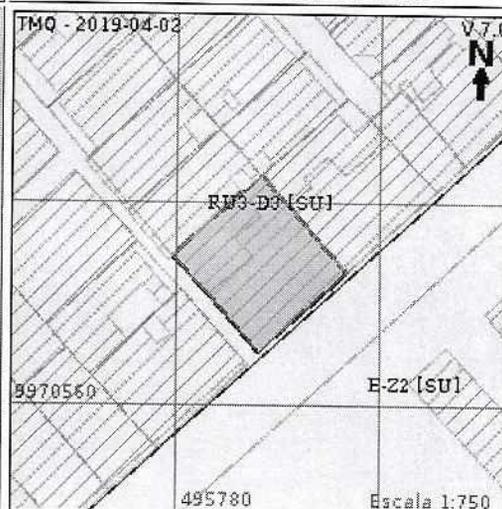
Fecha: 2019-04-02 08:35

No. 694550

***INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0200710283
Nombre o razón social:	ORELLANA MONTEROS UBALDO NAPOLEON
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	171431
Geo clave:	170102310593007121
Clave catastral anterior:	31206 03 027 001 002 001
Alícuota:	0.33 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	84.90 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	84.90 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	92.16 m2
Área gráfica:	151.21 m2
Frente total:	24.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 9.22 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	SOLANDA
Barrio/Sector:	SOLANDA S.1
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	METRO ECOEFICIENCIA

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
--------	-------	-----------	------------	--------------

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN		PISOS		RETIROS	
Zona: D3 (D203-80)		Altura: 12 m		Frontal: 0 m	
Lote mínimo: 200 m2		Número de pisos: 3		Lateral: 0 m	
Frente mínimo: 10 m				Posterior: 3 m	
COS total: 240 %				Entre bloques: 6 m	
COS en planta baja: 80 %					
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica				Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3				Factibilidad de servicios básicos: SI	

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

CUALQUIER INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA Y CONSTRUCTIVA DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIADA DEL 100 % DE COPROPIETARIOS.

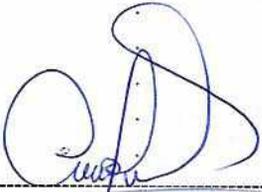
SOLICITE REPLANTEO VIAL AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS DE LA ADMINISTRACIÓN ELOY ALFARO.

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 m2, 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.

17

- 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 EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Pila Caiza Segundo David
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



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

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO
ALCALDÍA

Fecha: 2019-04-02 08:36

No. 694552

INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL*DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C: 0200710283
 Nombre o razón social: ORELLANA MONTEROS UBALDO
 NAPOLEON

DATOS DEL PREDIO

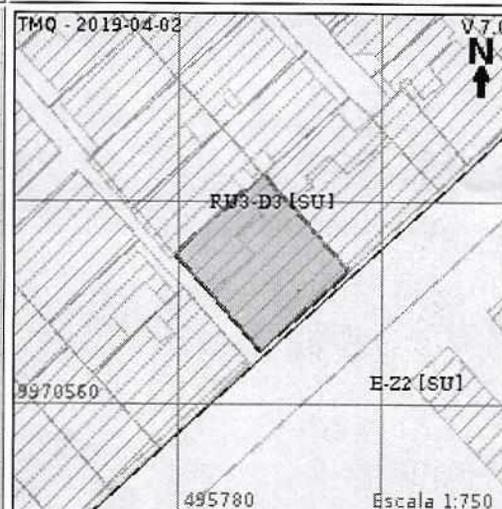
Número de predio: 169972
 Geo clave: 170102310593007112
 Clave catastral anterior: 31206 03 027 001 001 002
 Alicuota: 0.33 %
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 96.78 m²
 Área de construcción abierta: 0.00 m²
 Área bruta total de construcción: **96.78 m²**

DATOS DEL LOTE GLOBAL

Área según escritura: 92.16 m²
 Área gráfica: 151.21 m²
 Frente total: 24.67 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 9.22 m² [SU]
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO
 Parroquia: SOLANDA
 Barrio/Sector: SOLANDA S.1
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
 Aplica a incremento de pisos: METRO ECOEFICIENCIA

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
--------	-------	-----------	------------	--------------

REGULACIONES**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: (RU3) Residencial Urbano 3

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

CUALQUIER INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA Y CONSTRUCTIVA DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIADA DEL 100 % DE COPROPIETARIOS.

SOLICITE REPLANTEO VIAL AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS DE LA ADMINISTRACIÓN ELOY ALFARO.

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 MDMQ. 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 m², 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 EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



-Pita Caiza Segundo David

Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



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

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2019-02-11 09:12

No. 689194

INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE															
<p>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</p> <p>C.C./R.U.C.: 0200710283 Nombre o razón social: ORELLANA MONTEROS UBALDO NAPOLEON</p> <p>DATOS DEL PREDIO</p> <p>Número de predio: 3024704 Geo clave: 170102280246128563 Clave catastral anterior: 31205 09 001 021 001 273 Alcota: 0.03 % En derechos y acciones: NO</p> <p>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>Área de construcción cubierta: 0.00 m2 Área de construcción abierta: 6.20 m2 Área bruta total de construcción: 6.20 m2</p> <p>DATOS DEL LOTE GLOBAL</p> <p>Área según escritura: 19454.00 m2 Área gráfica: 20519.71 m2 Área total: 345.12 m Límite ETAM permitido: 10.00 % = 1945.40 m2 [SU] Zona Metropolitana: ELOY ALFARO Parroquia: SAN BARTOLO Barrio/Sector: QUITO SUR Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro) Aplica a incremento de pisos: METRO ECOEFICIENCIA</p>																
<p>CALLES</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Fuente</th> <th>Calle</th> <th>Ancho (m)</th> <th>Referencia</th> <th>Nomenclatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>REC-Q</td> <td>AJAVI</td> <td>25</td> <td>12.5 m del eje vial</td> <td>S16</td> </tr> </tbody> </table>		Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	REC-Q	AJAVI	25	12.5 m del eje vial	S16					
Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura												
REC-Q	AJAVI	25	12.5 m del eje vial	S16												
<p>REGULACIONES</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ZONIFICACIÓN</th> <th>PISOS</th> <th>RETIROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Zona: D7 (D408-70) Lote mínimo: 400 m2 Frente mínimo: 12 m CS total: 560 % Pisos en planta baja: 70 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (M) Múltiple </td> <td> Altura: 32 m Número de pisos: 8 </td> <td> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m </td> </tr> <tr> <td> Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Zona: A31 (PQ) Lote mínimo: 0 m2 Frente mínimo: 0 m COS total: 0 % Pisos en planta baja: 0 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural </td> <td> Altura: 0 m Número de pisos: 0 </td> <td> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 0 m Entre bloques: 0 m </td> </tr> <tr> <td> Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI </td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS	Zona: D7 (D408-70) Lote mínimo: 400 m2 Frente mínimo: 12 m CS total: 560 % Pisos en planta baja: 70 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (M) Múltiple	Altura: 32 m Número de pisos: 8	Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI			Zona: A31 (PQ) Lote mínimo: 0 m2 Frente mínimo: 0 m COS total: 0 % Pisos en planta baja: 0 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	Altura: 0 m Número de pisos: 0	Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 0 m Entre bloques: 0 m	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI		
ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS														
Zona: D7 (D408-70) Lote mínimo: 400 m2 Frente mínimo: 12 m CS total: 560 % Pisos en planta baja: 70 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (M) Múltiple	Altura: 32 m Número de pisos: 8	Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m														
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI																
Zona: A31 (PQ) Lote mínimo: 0 m2 Frente mínimo: 0 m COS total: 0 % Pisos en planta baja: 0 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	Altura: 0 m Número de pisos: 0	Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 0 m Entre bloques: 0 m														
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI																
<p>RESTRICCIONES/PROTECCIONES</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Tipo</th> <th>Derecho de vía</th> <th>Retiro (m)</th> <th>Observación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QUEBRADA RELLENA</td> <td>QUEBRADA RELLENA</td> <td></td> <td></td> <td>El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.</td> </tr> </tbody> </table>		Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación	QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.					
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación												
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.												

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.
S/E 03 BARRIO NUEVO - S/E 21 EPICLACHIMA (46 kv) [Retiro:7.50m del eje]	ESPECIAL		7.50	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.
 NO EXISTE AFECTACION VIAL.
 CUALQUIER INTERVENCION CONSTRUCTIVA DEBERA CONTAR CON LA AUTORIZACION NOTARIADA DE LOS CONDOMINIOS.
 DEBE MANTENER RETIRO DE 10 MTS. DEL BORDE DE LA QUEBRADA.
 DATOS TOMADOS DEL PLANO DE EJES VIALES.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigente el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastr 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 m2, 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 0,26 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 EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Pila Caiza Segundo David
 Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



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

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2019-04-02 08:42

No. 694562

***INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0200710283
Nombre o razón social:	ORELLANA MONTEROS UBALDO NAPOLEON
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	378108
Geo clave:	170102280246128513
Clave catastral anterior:	31205 09 001 012 001 002
Alicuota:	0.31 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	61.10 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	61.10 m ²
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	19454.00 m ²
Área gráfica:	20519.71 m ²
Frente total:	345.12 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1945.40 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	SAN BARTOLO
Barrio/Sector:	QUITO SUR
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	METRO ECOEFICIENCIA

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	AJAVI	25	12.5 m del eje vial	S16

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN		RETIROS	
Zona: D7 (D408-70)	PISOS	Frontal: 0 m	
Lote mínimo: 400 m ²	Altura: 32 m	Lateral: 0 m	
Frente mínimo: 12 m	Número de pisos: 8	Posterior: 3 m	
COS total: 560 %		Entre bloques: 6 m	
COS en planta baja: 70 %			
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (M) Múltiple	Factibilidad de servicios básicos: SI		
ZONIFICACIÓN		RETIROS	
Zona: A31 (PQ)	PISOS	Frontal: 0 m	
Lote mínimo: 0 m ²	Altura: 0 m	Lateral: 0 m	
Frente mínimo: 0 m	Número de pisos: 0	Posterior: 0 m	
COS total: 0 %		Entre bloques: 0 m	
COS en planta baja: 0 %			
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		

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.
S/E 03 BARRIO NUEVO - S/E 21 EPICLACHIMA (46 kv) [Retiro:7.50m del eje]	ESPECIAL		7.50	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

NO EXISTE AFECTACION VIAL.

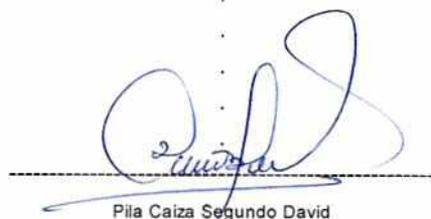
CUALQUIER INTERVENCION CONSTRUCTIVA DEBERA CONTAR CON LA AUTORIZACION NOTARIADA DE LOS CONDOMINIOS.

DEBE MANTENER RETIRO DE 10 MTS. DEL BORDE DE LA QUEBRADA.

DATOS TOMADOS DEL PLANO DE EJES VIALES.

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 m², 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 EPMAAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Pila Caiza Segundo David
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



01-02-2019.
Ag. Dino Cruz
Para su conocimiento y
fines pertinentes
Hd 4.

Ag. Mauricio Zapata
Por favor atender
17/01/2019
M.

Quito 16 de Enero 2019

Srs. Del Ilustre Municipio de Quito

Presente

De mis consideraciones

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
COORDINACIÓN DE CONTROL Y GESTIÓN URBANA
21 ENE 2019 HORA
RECIBIDO POR: Anela

Iny. Pila: Para su conocimiento y
gestión correspondiente.
05/02/2019 Jm.

Yo Napoleón Orellana Monteros con C.I 020071028-3, Por medio del Presente solicito a quien corresponda la elaboración del informe de factibilidad de las siguientes propiedades ubicadas en Solanda

Casa # predial 171431-169972-3024704

Departamento # predial 378108

Este certificado es requerido por la Unidad Judicial de pichincha para un juicio de participación de bienes.

Adjunto dicho proceso

Por la atención que se dé a la presente anticipo mis agradecimientos

Atentamente

Napoleón Orellana

Napoleón Orellana

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
FECHA: - 4 FEB 2019 14:00 HORA
RECIBIDO POR: Anela
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
17 ENE 2019 12:35 HORA
RECIBIDO POR: Blanca
DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL

C.I 020071028-3
napoore@Hotmail.com
2685-380
0989689052

QUITO
REGISTRO:
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ELOY ALFARO
2019-007635

ASIGNADO: 16 ENE 2019 11:44 HORA
RAMITE No: 0000156
NOMBRE: Telf:

J. Luis
(10)

5785270