

pedir informe  
a Procuraduría

Administración Zonal

**ELOY ALFARO**

grande otra vez

Tab E (Suelo)

10/12/19

124118

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0487-O

Quito, D.M., 21 de octubre de 2019

**Asunto:** Informe técnico de factibilidad de partición de predio No. 133416

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1634-O, ingresado en esta Administración, en el que expone y solicita:

*“(.. ) en un plazo de cinco (5) días, remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 133416, conforme el requerimiento presentado por Giuseppe Fernando Farías”,*

Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0245-M, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, emite el Informe Técnico e informa:

*“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora TONATO SANDRA PATRICIA Y OTROS, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo Anexo: (...)*

- 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.
- Tendrá 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

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0487-O

Quito, D.M., 21 de octubre de 2019

*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 (...)*

### CONCLUSIÓN

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS, mismo que los predios No. 133416 es un lote con una área de 291.37 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 300.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con una área de 600.00m<sup>2</sup> para poder subdividir”, (SIC).*

Mediante Informe Legal N0. 347-DJ-2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico, emite el siguiente pronunciamiento:

*“En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: “(...) no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS, mismo que los predios No. 133416 es un lote con área de 291.37 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 300.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con área de 600.00m<sup>2</sup> para poder subdividir”, la propiedad de la señora Tonato Sandra Patricia y Otros, en tal sentido esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal Desfavorable, para que el requerimiento de la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía”.*

En virtud de los antecedentes y las bases legales señaladas, le remito para el análisis y resolución de la Comisión del Concejo Metropolitano.

Adjunto los Informes Técnico y Legal Desfavorables suscritos por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana y el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de esta Administración.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0487-O

Quito, D.M., 21 de octubre de 2019

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Lida Justinne García Arias  
**ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO**

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0245-M

Anexos:

- Informe legal 347.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Nestor Raul Raura Tipan	nrrt	AZEA-DJ	2019-10-21	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-10-21	



**Informe Legal N0. 347-DJ-2019**

- |                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| 1. Objeto Trámite:  | Factibilidad para subdivisión;     |
| 2. Solicitante:     | Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy; |
| 3. Propietario:     | Tonato Sandra Patricia y Otros;    |
| 4. Predio No.:      | 133416;                            |
| 5. Clave Catastral: | 31503-13-002;                      |
| 6. Parroquia:       | La Argelia;                        |
| 7. Barrio:          | S. Luis;                           |
| 8. Fecha:           | 21 de octubre del 2019.            |

Revisados los documentos constantes en el expediente del trámite en mención, relacionado con la solicitud de Factibilidad Subdividir, del bien inmueble de propiedad de la señora Tonato Sandra Patricia y Otros, en el que solicita Informe Legal, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1634-O, ingresado en esta Administración, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), en el que solicita: "(...) en un plazo de cinco (5) días, remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 133416, conforme el requerimiento presentado por Giuseppe Fernando Farias",

2.- Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0245-M, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, emite el informe técnico con el siguiente detalle:

*"Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora TONATO SANDRA PATRICIA Y OTROS, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo Anexo: (...)*

- 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.
  - Tendrá 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 (...)

**CONCLUSION**

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no es factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que los predios No. 133416 es un lote con una área de 291.37 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 300.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con una área de 600.00m<sup>2</sup> para poder subdividir", (SIC).

**BASES LEGALES:**

Los numerales 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador: dispone:  
*"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*



1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Numeral 1) del artículo 2 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, establece:

**"FINALIDAD**

Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

- 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones";

El literal y) del artículo 87, Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía, manda:

"Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

- y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

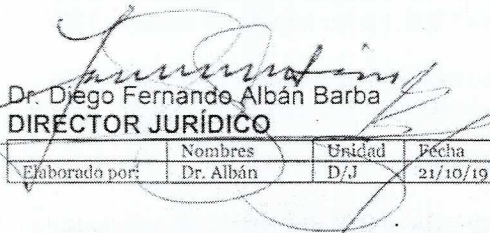
Artículo 473, ibídem, ordena:

"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".

**PRONUNCIAMIENTO:**

En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: "(...) **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que los predios No. 133416 es un lote con área de 291.37 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 300.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con área de 600.00m<sup>2</sup> para poder subdividir", la propiedad de la señora Tonato Sandra Patricia y Otros, en tal sentido esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal Desfavorable, para que el requerimiento de la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía.

Atentamente,

  
Dr. Diego Fernando Albán Barba

**DIRECTOR JURÍDICO**

Elaborado por:	Nombres	Unidad	Fecha	Sumilla
	Dr. Albán	D/J	21/10/19	



Abg. Laura:  
URGENTE!!  
su atención.  
18-10-2019

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGF-UCU-2019-0745-M

Quito, D.M., 19 de octubre de 2019

**PARA:** Sr. Dr. Diego Fernando Alban Barba  
Director de Jurídico

**ASUNTO:** Informe técnico de factibilidad de partición de predio No. 133416

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio No. 133416 solicitado por el Ab. Santiago Laguna además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

**ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN**

En atención al documento GADDMQ-SGCM-2019-1634-O recibido en el sistema SITRA con fecha octubre del 2019, se determinó lo siguiente:

**DATOS GENERALES**

Solicitante: Ab. Santiago Laguna

**SECRETARIO (E) DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA  
MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE LA PARROQUIA  
MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Nombre del propietario: TONATO SANDRA PATRICIA Y OTROS

**PEDIDO / REQUERIMIENTOS:**

Abg. Ab. Santiago Laguna, solicita información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 133416, son o no objeto de subdivisión (partición).

**INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:**

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

1. Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora TONATO SANDRA PATRICIA Y OTROS, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	133416	Área de Terreno:	291,37 m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa	ELOY ALFARO
Clave Catastral:	3150313002	Frete de Lote:	17,23 m	IRM No.	713803
Área de construcción cubierta:	61,08 m <sup>2</sup>	Alcota:	0,0000%	Derechos y Acciones:	SI

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo m <sup>2</sup>	Frente mínimo m
		Pisos	H	F	L	P					
05	D(304-80)	4	16	0	0	3	0	80	320	300	10

**quito**  
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

19 OCT 2019

RECIBIDO POR  
DIRECCIÓN JURÍDICA

12:43:55  
HORA

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0245-M

Quito, D.M., 19 de octubre de 2019

2. Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; el artículo 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES) establece:

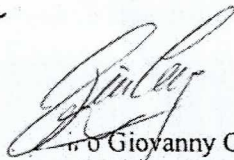
- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
- Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
- El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá 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.

Según 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 los mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre 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 el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que el predio No. 133416 es un lote con una área de 291.37 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 300.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con una área de 600.00m<sup>2</sup> para poder subdividir. Adjunto IRM.

Atentamente,



Giovanni Cruz Jimenez  
ENCARGADO DE LA UNIDAD GESTION URBANA

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DJ-2019-0300-M

Adjuntos:

- 7-GIUSEPPE FARIAS TONATO-.pdf