

- 6 -

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0135-O

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2019

**Asunto:** INFORME DE PARTICIÓN Ref. GDOC 2019-114655

Señor Abogado  
Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho



De mi consideración:

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2019-114655, el Abg. Edgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con Sede en la Parroquia Iñaquito, de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita el Informe de Subdivisión del lote de terreno signado con el No. 10, manzana 27, Tipo H-dos, de la Urbanización Santa Anita, predio No. 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, cantón Quito; al respecto manifiesto:

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) *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 (...)*".

Mediante Informe No. GU-ITV-2019-011-DP, de 14 de agosto del 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, mismo que el predio No. 99104 es un lote de 102.00 m2 y cuya área mínima es de 300m2, el cual debería ser un lote de 600.00m2 para poder subdividir*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 290-DJ-2019, de 30 de agosto del 2019, suscrito por el Abg. Oscar Jumbo J., Director Jurídico (e), se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 99104.

Por lo expuesto, remito en 18 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de los señores **PORTERO PROAÑO ÁNGEL PATRICIO** y **CHASI VELÁSQUEZ GLADYS ADARGISA**, signado con el número de Predio 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, Barrio Santa Anita, cantón

-19-

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0135-O

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2019

Quito, para que se realice una respuesta al peticionario.

Atentamente,



*Documento firmado electrónicamente*

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

Anexos:

- INFORME LEGAL Y ANEXOS

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Oscar Alexandro Jumbo Jumbo	oajj	AZEA-DJ	2019-09-12	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-09-12	

**INFORME LEGAL N° 290-DJ-2019**

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Partición
2.- SOLICITANTE:	Abg. EDGAR ROLANDO ÁVILA
3.- PROPIETARIOS:	PORTERO PROAÑO ÁNGEL PATRICIO y CHASI VELÁSQUEZ GLADYS ADARGISA
4.- No. DE PREDIO:	99104
5.-CLAVE CATASTRAL:	30805 29 007
6.- PARROQUIA:	SAN BARTOLO
7.- BARRIO/URB.:	SANTA ANITA 2
8.- CALLE:	ROSA YEIRA
9.- LOTE:	10
10.- MANZANA:	27 TIPO H-dos
11.- FECHA:	30 de agosto del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. AZEA-DGT-UGU-2019-196, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, Registro No. 2019-114655, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión del inmueble de propiedad de los señores PORTERO PROAÑO ÁNGEL PATRICIO y CHASI VELÁSQUEZ GLADYS ADARGISA, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

Comunicación ingresada con Registro No. 2019-114655, mediante el cual el Abg. Edgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con Sede en la Parroquia Iñaquito, de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita el Informe de Subdivisión del lote de terreno signado con el No. 10, manzana 27, Tipo H-dos, de la Urbanización Santa Anita, predio No. 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, cantón Quito.

Informe Técnico No. GU-ITV-2019-011-DP, de 14 de agosto del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, mismo que el predio No. 99104 es un lote de 102.00 m2 y cuya área mínima es de 300m2, el cual debería ser un lote de 600.00m2 para poder subdividir*". (Sic).

**BESES LEGALES:**

a) **Los Numerales 1 y 2 del artículo 264** de la Constitución de la República del Ecuador, disponen: "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.

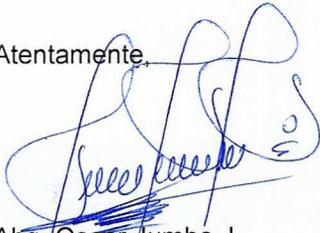
2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

b) **El numeral 1 del Art. 2** de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- c) **El artículo 473** de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) 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 (...)".

Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-011-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio No. 99104, Clave Catastral 30805 29 007, ubicado en la parroquia San Bartolo, Santa Anita, cantón Quito.

Atentamente,



Abg. Oscar Jumbo J.  
**DIRECTOR JURÍDICO (e)**  
**ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190830	

Oscar  
23-08-2019

**MEMORANDO No. AZEA-DGT- UGU-2019-196**

**DE:** Arq. Dino Cruz  
**Responsable Unidad de Gestión Urbana**

**PARA:** Abg. Oscar Jumbo  
**Director Jurídico (e).**

**ASUNTO:** Factibilidad de Fraccionamiento

**FECHA:** DM. Quito, miércoles 14 de agosto del 2019

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2019-011-DP, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio solicitado por el ABG. EDGAR ROLANDO AVILA, 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. 2019-114655

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-08-14	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-08-14	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo UGU

**QUITO**  
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO  
20 AGO 2019 14H25  
HORA  
RECIBIDO POR  
DIRECCIÓN JURÍDICA

# INFORME TECNICO

Quito, 14 de agosto del 2019

INFORME No. GU-ITV-2019-011 - DP

**ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN**

En atención al oficio No. 0629-2019-UJECFMNAQ recibido en esta unidad con fecha 13 de agosto del 2019, Ticket GDOC: 2019-114655, se determinó lo siguiente:

## DATOS GENERALES

**Solicitante:** ABG. EDGAR ROLANDO AVILA  
**SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**

Nombre del propietario: PORTERO PROAÑO ANGEL PATRICIO Y OTRA

## PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

ABG. EDGAR ROLANDO AVILA, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 99104, es 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 el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor PORTERO PROAÑO ANGEL PATRICIO Y OTRA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	99104	Area de Terreno:	102,00m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	30805 29 007	Frente de Lote:	6,14m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	177,93m <sup>2</sup>	IRM No.	707877	
Alcúota:	0,0000%	Derechos y Acciones:	SI	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D5	D(304-80)	4	16	0	3	0	6	80	320	300	10

- Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 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.

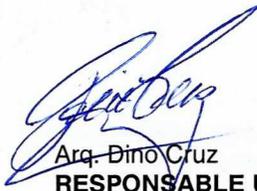
3. El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido 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 el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS**, mismo que el predio No. 99104 es un lote de 102.00 m2 y cuya área mínima es de 300m2, el cual debería ser un lote de 600.00m2 para poder subdividir.

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 quince (15) fojas útiles.

Ref. Trámite Registro GDOC No. 2019-114655

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-08-14	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-08-14	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo UGU

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2019-08-14 09:32

No. 707877

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0501633069
Nombre o razón social:	PORTERO PROAÑO ANGEL PATRICIO Y OTRA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	99104
Geo clave:	170102280019002111
Clave catastral anterior:	30805 29 007 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	177.93 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	<b>177.93 m2</b>
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	102.00 m2
Área gráfica:	103.60 m2
Frente total:	6.14 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 10.20 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	SAN BARTOLO
Barrio/Sector:	STA.ANITA 2
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
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	ROSA YEIRA	7	3.5 m del eje a línea de fábrica.	S11F

**REGULACIONES**

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: D5 (D304-80) Lote mínimo: 300 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 320 % COS en planta baja: 80 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	<b>PISOS</b> Altura: 16 m Número de pisos: 4	<b>RETIROS</b> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI
---	--	---

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

**OBSERVACIONES**

AFECTACIÓN VIAL NINGUNA.  
 DATOS TOMADOS DEL PLANO DE EJES VIALES.  
 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, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

**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.

*(Handwritten signature and number -15-)*

- "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 EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Pila Caiza Segundo David  
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

