

401

QUITO
ALCALDÍA
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
GADDMQ-SGCM-20...

RECEPCIÓN

Fecha: **27 ENE 2020** Hora **9:45**

Nº. Hojas: **4 OPS - 4 copias**

Recibido por: **T. Ucares**

15/01/20

Administración Zonal
ELOY ALFARO
grande otra vez

- 2 -

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0222-O

Quito, D.M., 22 de enero de 2020

Asunto: Informe Técnico y Legal. Informe de Factibilidad de Partición del Predio No. 782042

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo (S)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0001-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, que ha sido remitido a la Dirección Jurídica para el Informe Legal, 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".

Oficio S-N de fecha 11 de diciembre del 2019, suscrito por la Abogada Verónica Espinosa, el mismo que en su parte pertinente dice: "faltando el informe del predio No. 782042 ya que ambos informes son pertinentes para la partición de la extinta sociedad conyugal".

Adjunto encontrará el informe técnico y legal de NO factibilidad del fraccionamiento del predio No. 782042 de propiedad de CARMEN MATILDE JIMÉNEZ JIMÉNEZ y TACURI SÁNCHEZ MANUEL ALCIBIADES, emitido por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica, respectivamente.

Atentamente,

*WC
15/01/20
27/01/2020*

*15/01/20
27-01-2020*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0222-O

Quito, D.M., 22 de enero de 2020

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0001-M

Anexos:

- 5103.PDF
- IRM

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Patricia Zaydec Pombosa Loza	pzpl	AZEA-DJ	2020-01-15	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2020-01-22	

INFORME LEGAL.- 16-2020-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 782042
 Propietario: CARMEN MATILDE JIMENEZ JIMENEZ y MANUEL ALCIBIADES TACURI SANCHEZ
 Predio No. 782042
 Clave Catastral: 3070211001005001108
 Parroquia Chimbacalle

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 782042, así como la toda documentación que ha sido ingresada a la Administración Eloy Alfaro, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 782042.

ANTECEDENTE:

Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0001-M, suscrito por el Arquitecto Roberth Bustamante, Responsable de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"NO es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con parámetros de UNIPROPIEDAD, mismo que el predio 782042 es un lote que se encuentra en PROPIEDAD HORIZONTAL dentro de un lote de mayor extensión"*.

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 técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.782042.

Atentamente,


 Dr. Diego Albán Barba
 DIRECTOR JURIDICO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. Pombosa	DJ	2020-01-14	
Revisión:	Dr. Albán	DJ	2020-01-14	

*Para Pombosa
 su atención
 04-01-2020
 Recibido Dra Andrea 2020 - Enero 67*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0001-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2020

PARA: Sr. Dr. Diego Fernando Alban Barba
Director de Juridico

ASUNTO: Informe Técnico

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. 782042 solicitado por la **ABG. VERÓNICA INÉS ESPINOSA ENRIQUES**, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al documento de referencia GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-01723-E recibido en el sistema SITRA con fecha noviembre del 2019, se determinó lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante: **ABG. VERÓNICA INÉS ESPINOSA ENRIQUES**

Nombre del propietario: **JIMENEZ JIMENEZ CARMEN MATILDE**

PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

Abg. Verónica Inés Espinosa Enriques, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 782042, es 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 JIMENEZ JIMENEZ CARMEN MATILDE, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro adjunto del mismo:

Predio No.:	782042	Area de Terreno:	30600.00m ²	Dependencia Administrativa:	ELOY ALFARO
Clave Catastral:	30702 11 001 005 001 108	Fronte de Lote:	361.41 m	IRM No.:	719069
Área de construcción cubierta:	4.53m ²	Derechos y Acciones:	NO		
Alicuota:	0.07%				

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB %	COS Total %	Lote m ² mínimo	Fronte m mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

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

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
04 ENE 2020
 8:45:55 HORA
 J.P.
 DIRECCIÓN JURÍDICA
 Calle Cosas y Chimboza S17-89 y Av. Alonso de Angulo - PBX: 3110 802 /03 /04 / 05 www.quito.gob.ec

51

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0001-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2020

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 parámetros de UNIPROPIEDAD**, mismo que el predio No. 782042 es un lote que se encuentra en PROPIEDAD HORIZONTAL dentro de un lote de mayor extensión.

Atentamente,



Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTION URBANA

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-1723-E

Anexos:

- 5103.PDF
- IRM

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0001-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2020

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2020-01-02	
Aprobado por: Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2020-01-04	

3



CONSORCIO JURIDICO
Villavicencio, Vega, Torres & Folleco. Lex
Asesores Legales & Consultores
Telfs: 0995308766/0969032864/0987381307
Correo Electrónico: cjvevi2018@gmail.com
Dirección: Av. Pedro Vicente Maldonado S27-192 y Río Zabaleta, en la
Iglesia de Guajalo, tercer piso Oficina 305
QUITO- ECUADOR

Quito, 11 de diciembre del 2019

**Señora Licenciada
Justinne Garcia Arias
ADM. ZONA ELOY ALFARO**

Verónica Inés Espinosa Enríques, con matrícula 17-2014-618 del foro de abogados, ante usted respetuosamente, comparezco, expongo y manifiesto:

Como defensa técnica del señor TACURI SANCHEZ MANUEL ALCIBIADES realice un requerimiento al trámite GADDMQ-PM-2019-0082-0 enviado por la procuraduría metropolitana con número de expediente 01678-2019, para el informe de factibilidad legal pertinente, el mismo que es fundamental para continuar con la sustanciación del proceso de partición de bienes de la sociedad conyugal con número 17204-2019-02577, ya que al ser un requisito indispensable el informe de factibilidad, se solicitó los mismos a su autoridad, pero al darle seguimiento al trámite, solo se realizó dicho informe de un predio, el predio número 782104, pero dentro del proceso se encuentran inmersos dos predios de su administración zonal, faltando en informe del predio 782042 ya que ambos informes son pertinentes para la partición de la extinta sociedad conyugal.

Una vez que ya se encuentren en su poder ambos informes de factibilidad solicitados ante usted, solicito se remitan a la autoridad competente como corresponde al trámite pertinente ya que de conformidad al Art. 245 del COGEP se puede dar el abandono de la causa por el tiempo transcurrido sin impulso procesal y bajo prevenciones legales de archivo de la causa solicito se de este trámite lo más pronto posible.

Por ser legal mi petitorio dignese proveer conforme lo solicito.

Notificaciones que me correspondan las seguiré recibiendo en el casillero judicial 2160 y correo electrónico villavicenciodiegor@gmail.com, pertenecientes a mi abogado defensor.

Firma autorizada en legal y debida forma.

Abg. Veronica Espinosa E. Msc.
Mat. 17-2014-618
CC. 0400105103

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2020-01-02 11:33

No. 719069

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

C.C./R.U.C: 1713507653
 Nombre o razón social: JIMENEZ JIMENEZ CARMEN MATILDE

DATOS DEL PREDIO

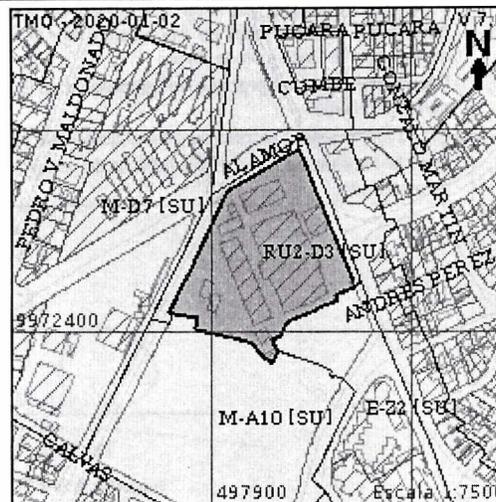
Número de predio: 782042
 Geo clave: 17010209023800151108
 Clave catastral anterior: 30702 11 001 005 001 108
 Alícuota: 0.07 %
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 4.58 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: **4.58 m2**

DATOS DEL LOTE GLOBAL

Área según escritura: 30600.00 m2
 Área gráfica: 20674.26 m2
 Frente total: 361.41 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 3060.00 m2 [SU]
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO
 Parroquia: CHIMBACALLE
 Barrio/Sector: EL CAMAL
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
 Aplica a incremento de pisos: METRO ECO-EFICIENTE - METRO

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	GUALBERTO PEREZ	0		S9J
SIREC-Q	RAFAEL ARTETA GARCIA	0		E1B
IRM	PERALTA	19	9.50 mts del eje vial	
IRM	LOPEZ DE GOMARA	20	10.00 mts del eje vial	
SIREC-Q	ALAMOR	0		

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: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
ZONA INFLUENCIA DEL METRO DE QUITO	ESPECIAL			El lote se encuentra en zona de influencia del METRO DE QUITO. Para cualquier intervención en este lote, se requiere informe técnico favorable de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito.
Línea férrea	Expresa	10.00	0.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colector expresa], solicitará el informe técnico de afectación vial en la STHV.

OBSERVACIONES

RADIOS DE CURVATURA 7.00 MTS

CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA DEBERA CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN NOTARIZADA DE TODOS LOS CONDOMINIOS

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

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.

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 des-concentradas 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.



Pila Caiza Segundo David
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



16 SM