

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M

**INFORME LEGAL N° 198-DJ-2020**

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Subdivisión
2.- SOLICITANTE:	UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA
3.- PROPIETARIOS:	FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO
4.- No. DE PREDIO:	101110
5.-CLAVE CATASTRAL:	31706 06 002
6.- PARROQUIA:	SOLANDA (Antes Chillogallo)
7.- BARRIO/URB.:	TURUBAMBA BAJO
8.- LOTE:	2
9.- SUPER MANZANA:	1
10.- MANZANA:	2
11.- FECHA:	17 de noviembre del 2020

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión del inmueble de propiedad del señor **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO**, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

La UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, solicita que de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se emita el Informe de factibilidad para la Subdivisión del lote de terreno No. 2, Supermanzana 1, manzana 2, predio No. 101110, de propiedad del señor **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO**, ubicado en la parroquia Solanda (antes Chillogallo), cantón Quito.

Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M, de 2 de octubre del 2020, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) **no es factible subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 101110 es un lote de 200m<sup>2</sup>, el cual debería ser un lote de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir; en conclusión NO es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio**".

**BASES 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".

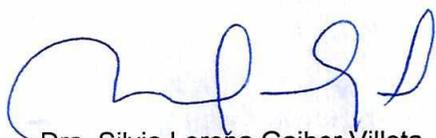
b) **El numeral 1 del Art. 2** de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre

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. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que **NO es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio**, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del lote de terreno No. 2, Supermanzana 1, manzana 2, predio No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda (antes Chillolallo), Cantón Quito, de propiedad del señor **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO**.

Atentamente,



Dra. Silvia Loreña Gaibor Villota  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20201117	

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M

Quito, D.M., 02 de octubre de 2020

**PARA:** Sra. Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota  
**Directora de Asesoría Jurídica**

**ASUNTO:** PRO. EXPEDIENTE 2016-01236

Adjunto al presente envío para su conocimiento el Informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana, donde se indica los parámetros técnicos para proceder o no con la subdivisión del predio No. 101110 solicitado por la Abg. Teo Luis Balarezo Cueva, SUBPROCURADOR METROPOLITANO además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

**ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN**

En atención al documento Nro. Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0521-O, recibido en el sistema SITRA; por tanto en el informe se determina lo siguiente:

**DATOS GENERALES**

**Solicitante:** Abg. Teo Luis Balarezo Cueva  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Nombre del propietario del Predio: **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO**

**PEDIDO / REQUERIMIENTOS:**

Abg. Teo Luis Balarezo Cueva **SUBPROCURADOR METROPOLITANO**, solicita información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 101110, 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 el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios de propiedad del señor **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO** donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad a los cuadros adjuntos:



Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M

Quito, D.M., 02 de octubre de 2020

Predio No:	101110	Área de Terreno:	72.00m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa
Clave Catastral	3170606002	Frente de Lote:	6.05 m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	92.83 m <sup>2</sup>	IRM No.	730960	
Alcuota:	0.00%	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D(203-80)	3	12	0	3	0	6	80	240	200	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.
- 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 ESTABLECIDAS**, mismo que el predio No. 101110 es un lote de 72.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 200m<sup>2</sup>, el cual debería ser un lote de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir; en conclusión **NO** es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M

Quito, D.M., 02 de octubre de 2020

Atentamente,



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

Referencias:

- GADDMQ-PM-2020-2351-O

Anexos:

- Juicio No 17203-2016-02748\_Exp 2016-01236.pdf
- 2016-01236 Boleta 2.pdf
- 2016-01236 Boleta 3.pdf
- 2016-01236 Boleta.pdf
- SPA-MEP-2532-2016 SECRETARIA PARTICULAR DE ALCALDIA REMITE JUICIO DE PARTICION 17203-2016-02748.pdf
- 2016-01236 REINGRESO CATASTROS OFICIO 5294.pdf
- 2016-02748 Boleta.pdf
- P-101110 Pag.1.pdf
- P-101110 Pag.2.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdp	AZEA-DGT-UGU	2020-10-01	
Aprobado por: Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2020-10-02	