

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0064-M

Quito, 07 de abril de 2021

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

ASUNTO: INFORME DE FACTIBILIDAD GADDMQ-SGCM-2021-0143-E

De mi consideración.

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1135-O, enviado por el señor Concejal René Bedón Garzón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mismo que en la parte pertinente indica que "conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted que en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de dos inmuebles, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Consuelo Azucena Rosado Rosado con su abogado patrocinador, Dr. Vicente Correa Sánchez"

Al respecto me permito enviar el informe técnico de los dos predios N° 36622 y 300985 requeridos para el efecto.

INFORME TÉCNICO:

Predio N° 36622

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 36622, mismo que mantiene dos zonificaciones, y que consta a nombre de **SÁNCHEZ MORALES JOSÉ ENRIQUE**, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos Anexo:

ZONIFICACIÓN D6 (D406-70)

Predio N°	36622	Clave Catastral	20701 17 004		Dep. Administrativa	ELOY ALFARO				
Area de Terreno	208,83	Frente del Lote	25,69		Derechos y Acciones	NO				
Area de Construcción	98,53	Alicuota	6,9666%		IRM N°	741439				
N° Zonificación	Altura Máxima		Retiros			COS Pb	COS Total	Lote Mínimo	Frente Mínimo	
	Pisos	Altura	F	P	L	Entre Bloques	%	%	m2	m
D6 (D406-70)	6	24	0 m	3m	0m	6m	70	420	400	12

ZONIFICACIÓN D5 (D304-80)

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0064-M

Quito, 07 de abril de 2021

Predio N°	36622	Clave Catastral	20701 17 004				Dep. Administrativa	ELOY ALFARO		
Area de Terreno	208,83	Frente del Lote	25,69				Derechos y Acciones	NO		
Area de Construcción	98,53	Alicuota	6,9666%				IRM N°	741439		
N° Zonificación	Altura Máxima		Retiros				COS Pb	COS Total	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	Altura	F	P	L	Entre Bloques	%	%	m2	m
D5 (D304-80)	4	16	0 m	3m	0m	6m	80	320	300	10

- 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.
- 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 cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, además de estar declarado en Propiedad Horizontal**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.

INFORME TÉCNICO:

Predio N° 300985

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 300985, mismo que consta a nombre de, **SÁNCHEZ MORALES JOSÉ ENRIQUE** donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos Anexo:

Predio N°	300985	Clave Catastral	20701 09 001				Dep. Administrativa	ELOY ALFARO		
Area de Terreno	10960	Frente del Lote	326,16				Derechos y Acciones	NO		
Area de Construcción	53,9	Alicuota	0,5900%				IRM N°	741444		
N° Zonificación	Altura Máxima		Retiros				COS Pb	COS Total	Lote Mínimo	Frente Mínimo
	Pisos	Altura	F	P	L	Entre Bloques	%	%	m2	m
D5 (D304-80)	4	16	0 m	3m	0m	6m	80	320	300	10

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0064-M

Quito, 07 de abril de 2021

- 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.
- 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 cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, además de estar declarado en Propiedad Horizontal**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.

Particular que comunico a usted para el cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2021-1135-O

Anexos:
- CONSUELO ROSADO-VICENTE CORREA DR..pdf
- IRM PREDIO 36622
- PREDIO 3009845

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Julio Rodrigo Gonzalez Recalde	jrgr	AZEA-DGT-UGU	2021-04-05	
Aprobado por: Marcelo Edwin Ati Pilaquinga	MEAP	AZEA-DGT-UGU	2021-04-07	