

Si es factible
Informe de Factibilidad
20/12/20

Administración Zonal

ELOY ALFARO

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0059-M

Informe Legal N0. 100-DJ-2020

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Objeto Trámite: | Factibilidad de Fraccionamiento; |
| 2. Solicitante: | Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E); |
| 3. Propietario: | Almeida Gallo Luis Fernando; |
| 4. Predio No.: | 9491; |
| 5. Clave Catastral: | 31001-25-001; |
| 6. Parroquia: | La Ferroviaria; |
| 7. Barrio: | Ferroviaria Alta; |
| 8. Fecha: | 12 de marzo de 2020. |

Revisados los documentos constantes en el trámite en mención, relacionado con la solicitud de Factibilidad de Fraccionar del predio 9491 del bien inmueble de propiedad de Almeida Gallo Luis Fernando, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0839-O, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), en el que exponen y solicita:

"(...) Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 1.1.31 del libro 1.1 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 (...) su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Luis Fernando Almeida (...)",

2.- Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0059-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, emite el informe técnico:

"Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios de propiedad del señor ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad a los cuadros adjuntos: (...)

- 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, es factible de subdividir por cuanto cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 9491 es un lote de 2050m2 y cuya área mínima es de 200m2, en conclusión Si es factible

realizar el fraccionamiento de dicho predio”.

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”.

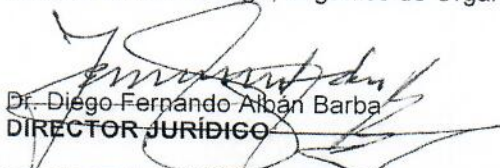
Artículo 122 del Código Orgánico Administrativo, ordena:
“Dictamen e informe. El dictamen y el informe aportan elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa.
Cuando el acto administrativo requiere fundarse en dictámenes o informes, en estos estará expresamente previsto el ordenamiento jurídico, como parte del procedimiento. Únicamente con expresa habilitación del ordenamiento jurídico, un órgano administrativo puede requerir dictámenes o informes dentro de los procedimientos administrativos”;

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, Ibidem, 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 virtud de los antecedentes y en consideración al Informe Técnico, menciona “(...) **es factible de subdividir por cuanto cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS**, mismo que el predio No. 9491 es un lote de 2050m2 y cuya área mínima es de 200m2, en conclusión SI es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio”, esta Dirección Jurídica emite el informe Legal Favorable a la solicitud de requerimiento de Fraccionamiento, afín de que se emita mediante oficio al Concejo Metropolitano para su respectivo análisis y Resolución, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía.


Dr. Diego Fernando Alban Barba
DIRECTOR JURÍDICO

Elaborado por:	Nombres	Unidad	Fecha	Sumilla
	Dr. Alban Barba	D/J	12/03/2020	

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0059-M

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

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

ASUNTO: Informe Técnico factibilidad de fraccionamiento de predio . Ref. Exp. 392

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. 9491 solicitado por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al documento Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0839-O, recibido en el sistema SITRA; por tanto en el informe se determina lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante: Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Nombre del propietario del Predio 9491: **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**

PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy **SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)**, solicita información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 9491, 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 **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO** donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad a los cuadros adjuntos:

*Di para su conocimiento
ATE
09-03-2020*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0059-M

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

Predio No.:	9491	Area de Terreno:	2050,00m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	3100125001	Frente de Lote:	84,91 m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	0,00m ²	IRM No.	724740	
Alcaldía:	0,00%	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					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	8	80	240	200	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. 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, es factible de subdividir por cuanto cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 9491 es un lote de 2050m² y cuya área mínima es de 200m², en conclusión SI es

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0059-M

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

factible realizar el fraccionamiento de dicho predio.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes

Atentamente,



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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-0839-O

Anexos:

- 2-LUIS FERNANDO ALMEIDA-.pdf
- IRM

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo Davic Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2020-03-04	
Aprobado por: Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2020-03-04	15

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2020-03-04 09:54

No. 724740

INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 1704295862
 Nombre o razón social: ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO

DATOS DEL PREDIO

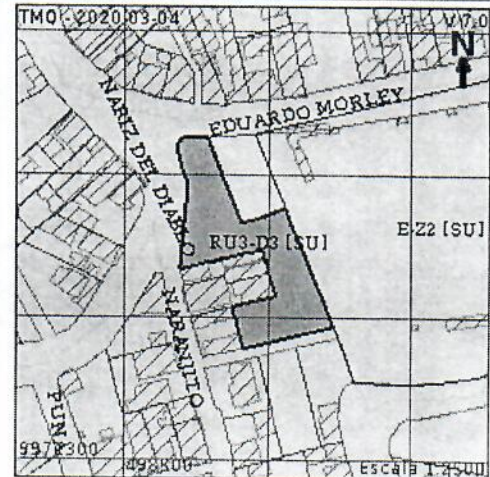
Número de predio: 9491
 Geo clave: 170102190187001000
 Clave catastral anterior: 31001 25 001 000 000 000
 En derechos y acciones: SI

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

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

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 2050.00 m2
 Área gráfica: 1630.00 m2
 Frente total: 89.41 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 205.00 m2 [SU]
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO
 Parroquia: LA FERROVIARIA
 Barrio/Sector: FERROVIARIA ALTA
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
 Aplica a incremento de pisos:

**VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN
SIREC-Q	NARIZ DEL DIABLO	0		E7
SIREC-Q	EDUARDO MORLEY	0		S10E

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: (RU3) Residencial Urbano 3

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

OBSERVACIONES

SOLICITE REPLANTEO VIAL AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DE LA ADMINISTRACION ELOY ALFARO. CUALQUIER INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA Y CONSTRUCTIVA DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIADA DEL 100 % DE COPROPIETARIOS.

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

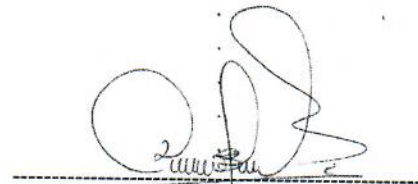
- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades 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.

- "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 sustrato 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)



© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2020