

Informe N° IC-2019-177

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTE:

En sesión de 6 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Sra. Martha Cecilia Gallardo Cacuango, quien mediante escrito de 16 de enero de 2019, a fojas 27 del expediente, mediante el cual solicita se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 35195, ubicado en la parroquia La Magdalena.

2. INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. AZEA-DJ-2019-0727, a fojas 32 del expediente, el Ing. Jhon Lema Mosquera, Administrador Zonal Eloy Alfaro, adjunta:

- a) Informe legal No. 45-2019-DJ, a fojas 31 del expediente, suscrito por la Ab. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, del cual se desprende:

"Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable y al amparo de o 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. 35195"

- b) Informe técnico No. GU-ITV-2019-003-DP, a fojas 29 del expediente, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, del cual se desprende:

"Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser un lote con una

superficie 2 veces mayor a la zonificación del sector, mismo que el predio No. 35195 es un lote de 493.00 m² y cuya área mínima es de 300m²."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al expediente No. PRO-2019-00191 de 26 de abril de 2019, a fojas 39 - 40 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

"De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia de la presente solicitud se refiere al predio No. 35195, ubicado en la Parroquia La Magdalena con Zonificación C5 (C304-70 (PB)). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m² y el frente mínimo de 10m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 493 m² y un frente de 33,96m.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 35195, ubicado en la Parroquia la Magdalena, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión realizada el 06 de mayo de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 3 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 35195, ubicado en la Parroquia la Magdalena, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Dictamen que la Comisión pone en consideración, salvo mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

CONCEJO

Jorge Albán
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Marco Ponce
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Gissela Chalá
Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-05-08	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-05-08	

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta (40) fojas
(2019-007624)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica					
Jorge Albán					
Marco Ponce					
Gissela Chalá					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

28-01-2019

Arg. Dina Cruz
Atender lo solicitado de acuerdo a nuestras competencias
D.M.Q. miércoles 16 de enero del 2019

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

Arg. Mauricio Zapata
Por favor atender
17/01/2019

SEÑOR
COORDINADOR ZONAL
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho

FECHA: 28 ENE 2019 12:30 HORA
RECIBIDO POR: Andino
UNIDAD DE GESTION URBANA

De mis consideraciones:

Yo, MARTHA CECLILIA GALLARDO CACUANGO, con cédula de ciudadanía No. 170734222-4, ante ustedes, comparezco, digo y solicito:

Arg. Pila: Para su conocimiento y gestión como procedente, favor emitir informe técnico, según correspondencia, y dentro de nuestras competencias.
28/01/2019

De la documentación que adjunto a la presente, demuestro a su Autoridad, que la compareciente es coheredera de un bien inmueble ubicado, en esta ciudad y provincia, parroquia La Magdalena, sector Ciudadela Atahualpa, bien inmueble del cual dentro del juicio No. 17204-2015-02278, ya se sustancio ellos inventarios correspondientes, en la actualidad me encuentro presta a proponer la Partición Controvertida de los mismos, en vista de que no ha existido voluntad con mi hermana GUADALUPE MERCEDES GALLARDO CACUANGO para requerir una partición voluntaria.

Con estos antecedentes ya enunciados, al amparo de lo previsto en los Arts. 472 y 473 del COOTAD, que refieren a: "...Art. 472.- Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos. Art. 473.- 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 el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. Jurisprudencia: Gaceta Judicial, INFORME MUNICIPAL A LA PARTICION, 25-sep-1985 Art. 474.- ...",

LE SOLICITO, SE SIRVA EMITIR EL INFORME CORRESPONDIENTE DE SI LA PARTICION A LA QUE HAGO REFERENCIA DEL PRESENTE INMUEBLE SE LA PUEDE O NO REALIZAR, ya sea bajo la modalidad de fraccionamiento o subdivisión o cual a base de su sugerencia técnica.

Por la atención, que se me presta a la presente, desde ya les reitero mis estimas y consideraciones.

De Ustedes.

Atentamente,

Martha Gallardo

Sra. Martha Cecilia Gallardo Cacuangó
C.C. No. 170734222-4

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

17 ENE 2019 12:35 HORA

RECIBIDO POR: Blanca L.
DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL

DOMICILIO 3244019
Hovi 0998145600
- sánchez into1@hotmail.com

QUITO

REGISTRO 2019-007624
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

ASIGNADO: 16 ENE 2019 14:19 HORA

MIS NOTIFICACIONES, las recibiré en forma personal del actuario de su despacho y/o en el correo electrónico mario_sanchez1960@hotmail.com, teléfonos 0998525911-0998145600

FRAMITE No. NOMBRE Telf:

J. Lasso
0000158
23

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

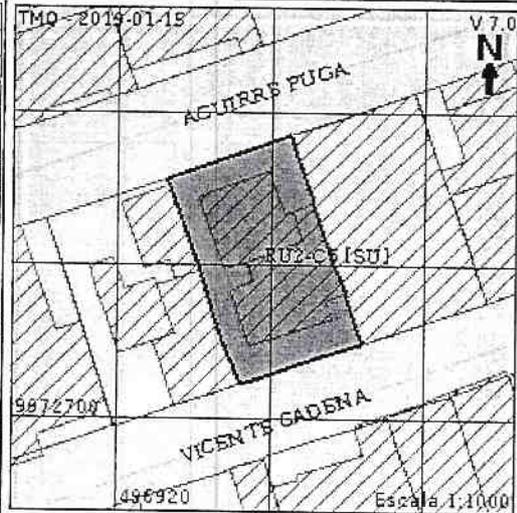
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO

ALCALDÍA

IRM - CONSULTA***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1701458737
Nombre o razón social:	GALLARDO CALUPINA JORGE GONZALO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	35195
Geo clave:	170102210162015114
Clave catastral anterior:	30704 04 018 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	472.89 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	472.89 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	493.00 m ²
Área gráfica:	486.33 m ²
Frente total:	33.96 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 49.30 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	LA MAGDALENA
Barrio/Sector:	ATAHUALPA E
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANISTICA DE ASIGNACION ESPECIAL

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	VICENTE CADENA	0		S10R
SIREC-Q	AGUIRRE PUGA	0		S10Q

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: C5 (C304-70(PB))

Lote mínimo: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

COS total: 280 %

COS en planta baja: 70 %

(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso.

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

RETIROS

Frontal: 5 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

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.

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 MDMDQ, 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.

(The table content is extremely faint and illegible due to low contrast and image quality. It appears to be a multi-column table with several rows of data.)

*Responde a
Sustento y
Pomposo/2019 16*

QUITO

ALCALDÍA

OFICIO No. AZEA-DJ-2019 No.

25 FEB 2019

DM. Quito,

20190727

Ticket. GDOC No. 2019-007624

2019-186256

Abogado
Diego Cevallos
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO.**
Presente.

Asunto: Informe Legal

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-3936, de fecha 11 de diciembre del 2018, suscrito por el Abogado Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano, el mismo que en su parte pertinente dice: "remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1690532, 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".

Del escrito que ingresa la Señora Martha Cecilia Gallardo Cacuango, se desprende desea realizar la partición del predio de su propiedad, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 35195 emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico.

Particular que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente


Ing. Jhon Lema Mosquera
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (E)



Adjunto:

30 fojas que han sido ingresadas en la Administración Eloy Alfaro.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-02-12	A
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-02-12	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG
Ejemplar 4: Archivo Dirección Jurídica

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 08 MAR 2019 Hora: 11:07
Nº. HOJAS: TREINTA Y DOS
Recibido por: [Signature]

INFORME LEGAL.- 45-2019-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 35195

Propietario: ROSA AMELIA CACUANGO COLLAGUAZO, cónyuge sobreviviente de JORGE GONZALO GALLARDO y sus hijas.- Guadalupe Mercedes Gallardo Cacuango y Martha Cecilia Gallardo Cacuango.

Predio No. 35195

Clave Catastral: 3070404018

Parroquia La Magdalena

ANTECEDENTES:

En atención al trámite No. 2019-007624, ingresado por la señora Martha Cecilia Gallardo Cacuango, quien solicita se emita el informe que permita saber si se puede o no realizar la partición del predio No. 35195, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 35195, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 35195:

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2019-027, Informe Técnico No. GU-ITV-2019-003-DP, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"el predio en mención no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, debe ser un lote con una superficie 2 veces mayor a la zonificación del sector, mismo que el predio No. 35195 es un lote 493,00m² y cuya área mínima es de 300m²".*

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.35195.

Atentamente,



**AB. JOHANNA ESPINOSA
DIRECTORA JURIDICA**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-02-12	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-02-12	

Patricia
03/02/19
CP

Dino
Poncho
2019-02-8
J

MEMORANDO No. AZEA-UGU-2019-027

DE: Arq. Dino Cruz
Responsable Unidad de Gestión Urbana

PARA: Abogada Johanna Espinosa
Directora Jurídica

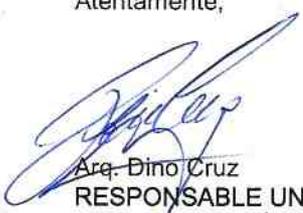
ASUNTO: Factibilidad de Fraccionamiento

FECHA: DM. Quito, jueves 31 de enero del 2019

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2019-003-DP, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio solicitado por la SRA. MARTHA CECILIA GALLARDO CACUANGO, 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 veinte y ocho (28) fojas útiles.
Ref. Trámite Registro GDOC No. 2019-007624

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-01-31	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-01-31	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica
Ejemplar 2: Archivo UGU

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
05 FEB 2019
Geo P.
RECIBIDO POR
DIRECCIÓN JURÍDICA
12 H 45
HORA

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

INFORME TECNICO

Quito, 31 de enero del 2019

INFORME No. GU-ITV-2019-003 - DP

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al oficio No. S/N recibido en esta unidad con fecha 28 de enero del 2019, Ticket GDOC: 2019-007624, se determinó lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante: SRA. MARTHA CECILIA GALLARDO CACUANGO
USUARIO PARTICULAR

Nombre del propietario: GALLARDO CALUPINA JORGE GONZALO

PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

MARTHA CECILIA GALLARDO CACUANGO, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 35195, 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 de la señora GALLARDO CALUPINA JORGE GONZALO, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	35195	Área de Terreno:	493m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	30704 04 018	Frente de Lote:	33.96m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	472.89 m ²	IRM No.	-	
Alicuota:	-	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
C5	C304-70(PB)	4	16	5	3	0	6	70	280	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

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO**

Dir: Cap. César Chiriboga S11-89 y Av. Alonso de Angulo PBX: 3110 802/03/04/05 www.quito.gob.ec

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, debe ser un lote con una superficie 2 veces mayor a la zonificación del sector, mismo que el predio No. 35195 es un lote de 493.00m² y cuya área mínima es de 300m².

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 veinte y ocho (28) fojas útiles.

Ref. Trámite Registro GDOC No. 2019-007624

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-01-31	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-01-31	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo UGU

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2019-01-31 07:39

No. 688318

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1701458737
 Nombre o razón social: GALLARDO CALUPINA JORGE GONZALO

DATOS DEL PREDIO

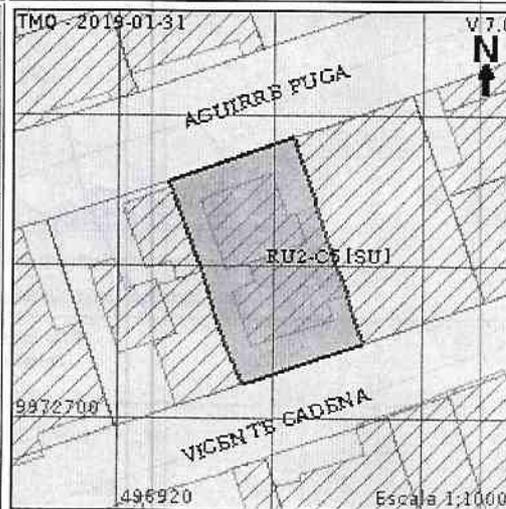
Número de predio: 35195
 Geo clave: 170102210162015114
 Clave catastral anterior: 30704 04 018 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 472.89 m²
 Área de construcción abierta: 0.00 m²
 Área bruta total de construcción: 472.89 m²

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 493.00 m²
 Área gráfica: 486.33 m²
 Frente total: 33.96 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 49.30 m² [SU]
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO
 Parroquia: LA MAGDALENA
 Barrio/Sector: ATAHUALPA E
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
 Aplica a incremento de pisos: ZUAE ZONA URBANISTICA DE ASIGNACION ESPECIAL



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	VICENTE CADENA	10	5 m del eje a línea de fábrica.	S10R
SIREC-Q	AGUIRRE PUGA	12	6 m del eje a línea de fábrica.	S10Q

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: C5 (C304-70(PB))

Lote mínimo: 300 m²

Frente mínimo: 10 m

COS total: 280 %

COS en planta baja: 70 %

(PB) Ocupación de retiro frontal en un piso.

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

RETIROS

Frontal: 5 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

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.

DATOS TOMADOS DEL PALNO DE EJES VILAES DE LA ZONA.

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.

28

- "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)



© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2019

009-06-05-2019

2019-007624

FECHA: 26 ABR 2019 HORA: 19:45

Nº HOJA: 40

Recibido por: A.R.P.



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-01048
GDOC. 2019-007624
DM QUITO,

26 ABR. 2019

Diego Cevallos Salgado
26/4/2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente. -

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante Oficio S/N de 16 de enero del 2019, la Sra. Martha Cecilia Gallardo Cacuango, solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro, se sirva emitir el informe si la partición del inmueble de predio 35195 se la puede o no realizar.

1.2. Con Oficio No. SGC-2019-1242 de 16 de abril de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 35195.

II. INFORME TÉCNICO:

El Administrador de la Zona Eloy Alfaro (E), Ing. Jhon Lema Mosquera, mediante oficio No. AZE-DJ-2019 No. 20190727, de 25 de febrero de 2019, manifiesta lo siguiente:

"Del escrito que ingresa la Señora Martha Cecilia Gallardo Cacuango, se desprende desea realizar la partición del predio de su propiedad, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 35195 emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico".

Mediante Memorando No. AZEA-UGU-2019-027 de 31 de enero de 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, adjunta el informe técnico No. GU-ITV-2019-003-DP en el que manifiesta en su parte pertinente lo siguiente:

"INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN: P"

Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

1. Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regularización Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora GALLARDO CALUPINA JORGE GONZALO, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro No. 13 del mismo Anexo:

Predio No.:	35195	Área de Terreno	493 m2	Dependencia
Administrativa				
Clave Catastral:	30704 04 018	Fronte del Lote:	33,96m	ELOY ALFARO
Área de Construcción Cubierta:	472,89 m2	IRM No.	-	
Alicuota:	-	Derechos y Acciones	NO	

N°	Zonificación	Altura Máxima		Retiros			Distancia a entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
C5	C 304-70 (PB)	4	16	5	3	0	6	70	280	300	10

CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las **ÁREAS MINIMAS**, debe ser un lote con una superficie 2 veces mayor a la zonificación del sector, mismo que el predio No. 35195 es un lote de 493,00m2 y cuya área mínima es de 300m2”

Mediante Informe Legal 45-2019-DJ, sin fecha, la Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Ab. Johanna Espinoza, emite el informe legal desfavorable y manifiesta:

“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. 35195”.

III. BASE LEGAL:

3.1. El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

“En 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. [...]”

3.2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...”

3.3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (CMDMQ), en el artículo IV.1.70, numeral 5, manifiesta:

“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”.

3.4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.

En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.

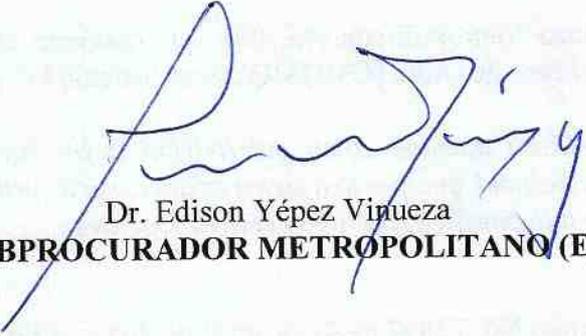
IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia de la presente solicitud se refiere al predio No. 35195, ubicado en la Parroquia La Magdalena con Zonificación C5 (C304-70 (PB)). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m² y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 493 m², y un frente de 33,96m.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 35195, ubicado en la Parroquia la Magdalena, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Martha Cecilia Gallardo Cacuango.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (38 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David castellanos	PRO	18-04-2019	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo