

Sveley 5

FECHA: **21 OCT 2019** HORA: **9:50**

Nº HOJA: **5-006**

Recibido por: **L. VORPE**

- 2 -

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0347-O

Quito, D.M., 30 de septiembre de 2019

Asunto: INFORME LEGAL SR. SEMBLANTES

Señor Abogado  
Carlos Fernando Alomoto Rosales  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito  
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio No. GADDMQ-PM-2019-0277-0, de fecha 17 de septiembre del 2019, suscrito por el Ab. Teodoro Balarezo Cueva, Subprocurador Metropolitano, en el que solicita: "emita su pronunciamiento con respecto al área de propiedad municipal dentro del presente juicio de partición", a usted digo:

ANTECEDENTES:

Con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2019-0277-0, de fecha 13 de septiembre de 2019, ingresado en la Administración Eloy Alfaro, suscrito por el Abogado Teo Luis Balarezo Cueva, Sub Procurador de Patrocinio, el que en su parte pertinente dice: "un pronunciamiento expreso sobre el requerimiento realizado mediante providencia de 28 de junio de 2019, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17958-2013-1183, seguido por el Sr. Mario Fabián Moreno Semblantes en contra de Luisa de Jesús Moreno Semblantes y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito".

Dentro del Juicio No. 17958-2013-1183, que sigue Mario Fabián Moreno Semblantes en contra de Luisa de Jesús Semblantes y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adjunto encontrará los Informes Técnico y Legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 58253.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente.



Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias  
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Patricia Zaydee Pombosa Loza	pzpl	AZEA-DJ	2019-09-27	
Revisado por: Patricia Zaydee Pombosa Loza	pzpl	AZEA-DJ	2019-09-27	
Revisado por: Diego Fernando Alban Barba	DFAB	AZEA-DJ	2019-09-27	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-09-30	

INFORME LEGAL.- 315-2019-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 58253 (Partición)  
 Solicitante: MARIO FABIAN MORENO SEMBLANTES  
 Propietario: MARIO FABIAN MORENO SEMBLANTES  
 Predio No. 58253  
 Clave Catastral: 3060218002  
 Parroquia Chimbacalle  
 Barrio: Los Andes  
 Fecha: 25 de septiembre del 2019

ANTECEDENTES:

Dentro del juicio No. 17958-2013-1183, que sigue que sigue MARIO FABIAN MORENO SEMBLANTES en contra de LUISA DE JESUS MORENO SEMBLANTES, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 58253, así como la documentación constante en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0205-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, que ha ingresado a la Administración Eloy Alfaro, para proceder como corresponde, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 58253.

ANTECEDENTE:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2019-0277-0, de fecha 13 de septiembre de 2019, ingresado en la Administración Eloy Alfaro, suscrito por el Abogado Teo Luis Balarezo Cueva, Sub Procurador de Patrocinio, el que en su parte pertinente dice: *"un pronunciamiento expreso sobre el requerimiento realizado mediante providencia de 28 de junio de 2019, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17958-2013-1183, seguido por el Sr. Mario Fabián Moreno Semblantes en contra de Luisa de Jesús Moreno Semblantes y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"*.

Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU2019-0205, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana donde concluye: *"(...) Con lo expuesto se desprende que el predio No. 58253, es un lote con un área de 452,00 m2 y cuya área mínima es de 400,00 m2, el cual debería ser un lote con un área de 800,00 m2 para poder subdividir"*.

BASE LEGAL:

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 del suelo urbano y rural.*

2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación en el cantón”.

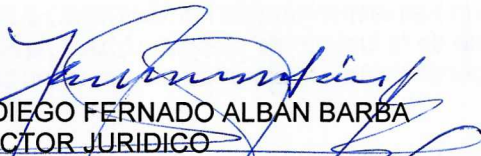
b) El numeral 1 del Art. 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro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

c) El 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:

Por lo expuesto y con sustento en el Informe técnico de factibilidad de subdivisión DESFAVORABLE, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio legal desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 58253.

Atentamente,

  
DR. DIEGO FERNANDO ALBAN BARBA  
DIRECTOR JURIDICO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P. Pombosa	DJ	2019-09-25	A
Revisión:	Dr. D. Alban	DJ	2019-09-25	



Oscar  
30-08-2019  
*[Signature]*

3

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0205-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2019

**PARA:** Sr. Abg. Oscar Alejandro Jumbo Jumbo  
**Tecnico Juridico**

**ASUNTO:** Informe de Factibilidad para Subdivicion.

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 solicitado por el **Dr. Carlos Fernando Alomoto Rosales**, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

**ASUNTO:** INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al documento GADDMQ-SGCM-2019-0977-O recibido en el sistema SITRA con fecha 19 de agosto del 2019, se determinó lo siguiente:

**DATOS GENERALES**

**Solicitante:** Dr. Carlos Fernando Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Nombre del propietario: MORENO SEMBLANTES MARIO FABIAN

**PEDIDO / REQUERIMIENTOS:**

Dr. Carlos Fernando Alomoto Rosales, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 58253, 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 del señor MORENO SEMBLANTES MARIO FABIAN, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	58253	Area de Terreno:	452.00	Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:	3060218002	Fronte de Lote:	129.25m	ELOY ALFARO	
Area de construcción cubierta:	1160.19m <sup>2</sup>	IRM No.	709174		
Alcúota:	0,0000%	Derechos y Acciones:	NO		

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB %	COS Total %	Lote mínimo m <sup>2</sup>	Fronte mínimo m
		Pisos	H	F	P	L					
07	D(408-70)	8	32	0	3	0	6	70	560	100	10



30 AGO 2019

9:21  
HORA

*[Signature]*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0205-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2019

2. 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.

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 AREAS MINIMAS**, mismo que el predio No. 58253 es un lote con un área de 452.00 m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 400.00m<sup>2</sup>, el cual debería ser un lote con un área de 800.00m<sup>2</sup> para poder subdividir.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,






Arq. Dino Giovanni Cruz Jimenez  
**REPOSABLE UNIDAD GESTION URBANA**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-0977-O

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0205-M**

**Quito, D.M., 30 de agosto de 2019**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2019-08-28	
Revisado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-08-30	
Aprobado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-08-30	



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



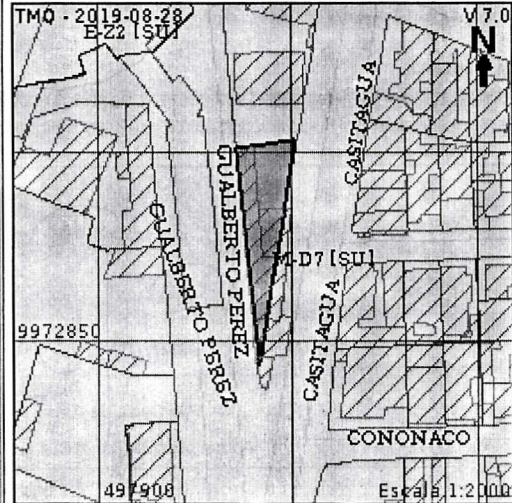
Fecha: 2019-08-28 14:50

No. 709174

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1704180742
Nombre o razón social:	MORENO SEMBLANTES MARIO FABIAN
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	58253
Geo clave:	170102090200002111
Clave catastral anterior:	30602 18 002 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	1160.19 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	1160.19 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	452.00 m2
Área gráfica:	447.14 m2
Frente total:	129.25 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 45.20 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	CHIMBACALLE
Barrio/Sector:	LOS ANDES
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



**CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CASITAGUA	18	9 m al eje de la vía.	E1B
SIREC-Q	GUALBERTO PEREZ	22	11 m al eje de la vía.	S9J

**REGULACIONES**

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: D7 (D408-70) Lote mínimo: 400 m2 Frente mínimo: 12 m COS total: 560 % COS en planta baja: 70 %	<b>PISOS</b> Altura: 32 m Número de pisos: 8	<b>RETIROS</b> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (M) Múltiple	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano 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.
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.

**OBSERVACIONES**

EL CERRAMIENTO Y / O CONSTRUCCIONES, EN EL PREDIO SE CONSTRUIRÁN SOBRE EL ARCO RESULTANTE DE APLICAR UN RADIO CON DIMENSIÓN IGUAL AL ANCHO DE LA MAYOR DE LAS ACERAS ( ORD. 0172 )..  
 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, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

**NOTAS**

1

- 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 m<sup>2</sup>, 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)

