

OFICIO No. 0377

D.M. 17 ABR 2019

Señor Doctor  
Edison Yopez Vinueza.  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**  
Presente.-

**ASUNTO:** Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 52889.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-010392, de 26 de marzo del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 52889, manifiesto:

Adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 186-DGT-GU-2019, de 01 de abril del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-035, de 05 de abril del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Boris Mata Reyes**  
**ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.  
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño.  
Ticket No. 2019-010392  
2019-013488  
2019-013488  
2019-038536



**MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-035**

**PARA:** Boris Mata Reyes  
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

**DE:** Dr. Rolando Ruiz Merino.  
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (e)

**ASUNTO:** INFORME LEGAL – PARTICIÓN PREDIO No. 58229.

**FECHA:** 08 de abril de 2019.

En atención al Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2019-00410, de 26 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 58229, que forma parte de una alícuota bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

- 1.- Escrito ingresado por la Sra. Ana Lucia Hoyos Andrade, mediante Ticket No. 2019-010392, de 22 de enero del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición del predio No. 58229.
- 2.- Memorando No. 071-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 58229, es susceptible de partición, previa propuesta de subdivisión en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 30.113,20 m<sup>2</sup>, y por lo tanto superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.
- 3.- Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2019-00410, de 26 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 58229, considerando que el mismo forma parte de una alícuota bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- 4.- Memorando No. 186-DGT-GU-2019, de 01 de abril del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 58229, forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado “Condominios El Batán”, y por lo tanto se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado y por ende no es susceptible de subdivisión.

## BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: *"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"*.
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: *"(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo"*.
3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A10 (A604-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m.

## CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones realizadas por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), en el Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2019-00410, de 26 de marzo del 2019, y las correcciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 186-DGT-GU-2019, de 01 de abril del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 52889, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alicuotas del Conjunto denominado "Condominios El Batán", razón por la cual el mismo no es susceptible de subdivisión.

Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-059, de 11 de febrero de 2019, en el sentido de que el predio No. 52889, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado como parte de las alicuotas del Conjunto denominado "Condominios El Batán", y por lo tanto, el mismo no es susceptible de subdivisión.

Atentamente,

**Dr. Rolando Ruiz Merino.**  
**DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)**

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño

Ticket No. 2019-010392

2019-013488

2019-013488

2019-038536

**MEMORANDO**

MEMORANDO No. 186 -DGT-GU-2019  
DM Quito, 01 de abril del 2019

2019-04-04  
Abog. general  
Cristina  
Mojica

**PARA:** Dr. Rolando Ruiz  
**DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN AZEE. (E)**

**DE:** Ing. Galo Erazo Vásquez.  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.**

**ASUNTO:** Solicitud Informe Técnico respecto a la Factibilidad de partición del predio 58229.

**REF.** TICKET #: 2019-038536

En atención al Oficio N.º GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0003-O ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-038536, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza SUBPROCURADOR DE ASESORÍA USO Y OCUPACIÓN DE SUELO, al que consta adjunto el Oficio **EXPEDIENTE PRO-2019-00410**, mismos que tienen relación con el Oficio N.º SGC-2019-0581 por parte del Abg. Renato Delgado Merchán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S), mediante el cual solicita que: "...en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 58229, conforme lo solicitado por la Sra. Ana Hoyos Andrade", le manifiesto:

**ANÁLISIS:**

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N.º 52889, con clave catastral 11508-05-001, se encuentra registrado a nombre del Sr. HOYOS MEJIA ERASMO HONORATO, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Conjunto denominado "CONDOMINIOS EL BATAN", con área de escritura de 30113.20 m2 y área gráfica de 30113.20 m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A10 (A604-50), son las siguientes:

2019-04-02  
14h35  
G

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACIÓN</b>	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Zona: A10 (A604-50)	Altura: 16 m	Frontal: 6 m
Lote mínimo: 600 m2	Número de pisos: 4	Lateral: 6 m
Frente mínimo: 15 m		Posterior: 3 m
COS total: 200 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 50 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI	

EP  
04-04-19  
15:49.

## CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor HOYOS MEJIA ERASMO HONORATO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

El presente informe **rectifica** el informe técnico contenido en el memorando N° 071-DGT-GU-2019 de fecha 04 de febrero del 2019, en el que por error involuntario no se considero que dicho predio se encuentra registrado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez.

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**

Adjunto: Documentación ingresada (22 hojas útiles)  
IRM de consulta (1 hoja útil)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	01-04-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	01-04-2019	

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**IRM - CONSULTA****\*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 0900187485  
 Nombre o razón social: HOYOS MEJIA ERASMO HONORATO Y HRDS

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 58229  
 Geo clave: 170104140129002533  
 Clave catastral anterior: 11508 05 001 005 003 003  
 Alicuota: 0.17560040 %  
 En derechos y acciones: SI

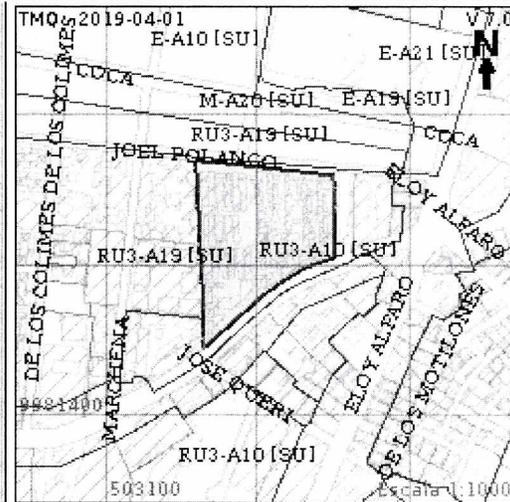
**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: 68.00 m2  
 Área de construcción abierta: 0.00 m2  
 Área bruta total de construcción: 68.00 m2

**DATOS DEL LOTE GLOBAL**

Área según escritura: 30113.20 m2  
 Área gráfica: 30113.20 m2  
 Frente total: 394.84 m  
 Límite máximo ETAM permitido: 10.00 % = 3011.32 m2 [SU]

Zona Metropolitana: NORTE  
 Parroquia: JIPIJAPA  
 Barrio/Sector: EL INCA  
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)  
 Aplica a incremento de pisos: BRT\_HIPERCENTRO ECOEFICIENCIA

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

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JOEL POLANCO	12	5 m línea de cerramiento	N43B
SIREC-Q	DE LOS GRANADOS	25	6 m línea de cerramiento	

**REGULACIONES****ZONIFICACIÓN**

Zona: A10 (A604-50)

Lote mínimo: 600 m2

Frente mínimo: 15 m

COS total: 200 %

COS en planta baja: 50 %

**PISOS**

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

**RETIROS**

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

**OBSERVACIONES**

PARA CUALQUIER TRAMITE DEBERA PRESENTAR AUTORIZACION NOTARIADA DE LOS COPROPIETARIOS . LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**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 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 EPMAFS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.