

OFICIO No.

D.M.

0731
08 JUL 2019

Señor Doctor

Edison Yepez Vinuesa.

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 58229.

De mi consideración:

En atención al Oficio Exp. No. 2019-00410, de 28 de junio 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. 58229, manifiesto:

Adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 377-DGT-GU-2019, de 05 de julio del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (e), y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-0245, de 05 de julio del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Sara Grieco Valarezo

ADMINISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino

Elaborado por: Abg. Cristina Proaño López.

Ticket No. 2019-010392

2019-013488

2019-013488

2019-038536 ✓

11 JUL 2019
14H 15
y

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-0245

PARA: Abg. Sara Grieco Valarezo
ADMINISTRADORA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: INFORME LEGAL – PARTICIÓN PREDIO No. 58229.

FECHA: 05 de julio de 2019.

En atención al Oficio Exp. No. 2019-00410, de 28 de junio 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 Lucía 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 m², y por lo tanto superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.
- 3.- Oficio Exp. No. 2019-00410, de 28 de junio 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. 377-DGT-GU-2019, de 05 de julio del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (e), 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 600m², 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 Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), en el Oficio Exp. No. 2019-00410, de 28 de junio del 2019, y las correcciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (e), a través del Memorando No. 377-DGT-GU-2019, de 05 de julio del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 58229, 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-2019-035, de 08 de abril de 2019, en el sentido de que el predio No. 58229, 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: Abg. Cristina Proaño López. *CP*

Ticket No. 2019-010392

2019-013488

2019-013488

2019-038536

MEMORANDO

MEMORANDO No. 377 -DGT-GU-2019
 DM Quito, 05 de julio del 2019

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

DE: Arq. Santiago Pozo.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE (E)

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

REF. TICKET #: 2019-038536

En atención al Exp. No. 2019-00410 ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-038536, recibido en esta Dirección el 05 de julio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E), mediante el cual solicita que: "...en el término de 48 horas, se remita corregido toda vez que tanto en el informe técnico, legal y oficio del señor Administrador Zonal, persiste el mismo error.", 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° 58229, 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 alcuotas 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:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A10 (A604-50)	PISOS	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m2	Altura: 16 m	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 4	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	

05 JUL 2019

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° 186-DGT-GU-2019 de fecha 01 de abril de 2019, en el que por error involuntario se digitó el número de predio 52889, siendo el número de predio correcto **58229.**

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

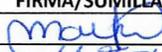
Atentamente,



Arq. Santiago Pozo.

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO (E)

Adjunto: Documentación ingresada (carpeta con 29 hojas útiles)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	05-07-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	05-07-2019	