

WUO 362

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1200-O

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019

Asunto: INFORME LEGAL Y TÉCNICO PARTICIÓN PREDIO No.129696

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2019-014490, la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Sucúa, Provincia de Morona Santiago, de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicitó el Informe de Subdivisión del lote de terreno signados con el predio No. 129696, de propiedad de los Cónyuges **YÁNEZ LEÓN GILBERTO y BERMEO REVILLA MARÍA FABIOLA**, ubicado en la parroquia San Bartolo, cantón Quito; al respecto manifiesto:

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: “(...) *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 (...)*”.

Con Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M, de 17 de diciembre del 2019, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: “(...) *No es factible subdividir por cuanto no cumple con FRENTE Y ÁREAS MÍNIMAS*”. (Sic).

Mediante Informe Legal No. 438-DJ-2019, de 17 de diciembre del 2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 129696.

Por lo expuesto, remito en 16 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de los Cónyuges **YÁNEZ LEÓN GILBERTO y BERMEO REVILLA MARÍA FABIOLA**, signado con el número de Predio 129696, ubicado en la parroquia San Bartolo, cantón Quito, para que se proceda a dar a conocer al peticionario.

Atentamente,

Acusado
23-12-19

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1200-O

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M

Anexos:

- INFORME DE PARTICIÓN YANEZ LEON GILBERTO.PDF
- IRM 129696
- INFORME DE SUBDIVISION YANEZ LEON GILBERTO.PDF

Copia:

Señora
Rosita Guadalupe Robalino Cueva
Responsable Secretaria General AZEA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Oscar.Alexandro Jumbo Jumbo	oajj	AZEA-DJ	2019-12-17	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-12-18	

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M

INFORME LEGAL N° 438-DJ-2019

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Subdivisión
2.- SOLICITANTE:	BERMEO REVILLA MARÍA FABIOLA
3.- PROPIETARIOS:	Cónyuges YÁNEZ LEÓN GILBERTO y BERMEO REVILLA MARÍA FABIOLA
4.- No. DE PREDIO:	129696
5.-CLAVE CATASTRAL:	31006 55 014
6.- PARROQUIA:	SAN BARTOLO (Antes Chillogallo)
7.- BARRIO/URB.:	FRENTE POPULAR
8.- LOTE:	11
9.- SUPERMANZANA:	6
10.- MANZANA:	L DE LA URBANIZACIÓN SANTA ANITA
11.- CALLE:	S16A – OE5-16
10.- FECHA:	17 de diciembre del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión del inmueble de propiedad de los Cónyuges YÁNEZ LEÓN GILBERTO y BERMEO REVILLA MARÍA FABIOLA, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Comunicación ingresada con Registro No. 2019-014490, mediante la cual La Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Sucúa, Provincia de Morona Santiago, solicitó que de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se emita el Informe de factibilidad para la Subdivisión del lote de terreno signado con el predio No.129696, ubicado en la parroquia San Bartolo, cantón Quito.

Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M, de 17 de diciembre del 2019, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) **No es factible subdividir por cuanto no cumple con FRENTE Y ÁREAS MÍNIMAS**". (Sic).

BASES LEGALES:

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 y la ocupación del suelo urbano y rural.

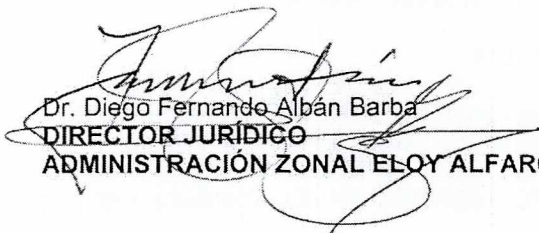
2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

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 artículo 473** de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) 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 (...)"

Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 129696, Clave Catastral 31006 55 014, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, cantón Quito.

Atentamente,


Dr. Diego Fernando Alban Barba
DIRECTOR JURÍDICO
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20191217	

*Dr. Jumbo
su atención.
ATE.
17-XII-2019.*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2019

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

ASUNTO: INFORME DE PARTICIÓN PREDIO No.129696

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2019-0351-M la Dirección Jurídica hace referencia a la comunicación ingresada con No. GDOC No. 2019-014490 por la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Sucúa, Provincia de Morona Santiago, donde solicita que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se emita el informe de factibilidad para la partición del predio No. 129696.

En virtud de lo expuesto mediante el presente documento adjunto el Informe Técnico realizado por la unidad de Gestión Urbana para que proceda continuar con el Informe Legal correspondiente del predio perteneciente a esta Jurisdicción.

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

Atención al trámite GDOC No. 2019-014490 de fecha Quito, D.M., 30 de enero del 2019, se determina lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante: Dra. Jiménez Troya Merci Lucia
JUEZA TITULAR DE LA UNIDAD JUDICIAL

**MULTICOMPETENTE
DE SUCÚA DE MORONA SANTIAGO**

Nombre del propietario: **YANEZ LEON GILBERTO**

PEDIDO / REQUERIMIENTOS: Dra. Jiménez Troya Merci Lucia, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 129696 que corresponde a esta jurisdicción, son o no objeto de subdivisión (partición).

INFORME TÉCNICO:

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 YANEZ LEON GILBERTO donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro Adjunto:

15

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2019

Predio No.	129696	Área de Terreno	104.000m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral	31006 55 0 14	Fronte de Lote	6.38 m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta	402.311m ²	IRM No.	718938	
Alcaldía		Derechos y Acciones	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COSPB %	COS Total %	Lote mínimo m ²	Fronte mínimo m
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

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 no cumple con FRENTE Y AREAS MÍNIMAS.

Atentamente,

- 14 -

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0298-M

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2019



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

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DJ-2019-0351-M

Anexos:

- INFORME DE PARTICIÓN YANEZ LEON GILBERTO.PDF
- IRM 129696

ANEXO				
Elaborado por:	Funcionario	Unidad	Fecha	Observaciones
Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2019-12-17	
Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2019-12-17	

- 13 -

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

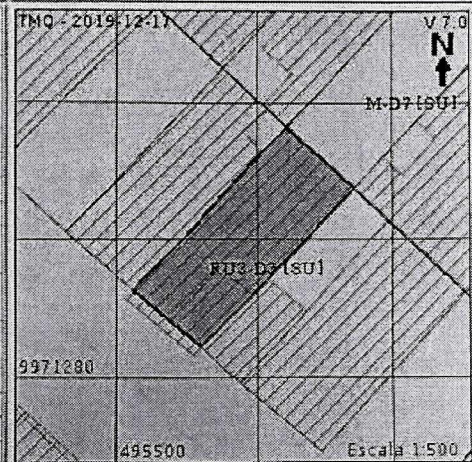


Fecha: 2019-12-17 08:48

No. 718538

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	0602391716
Nombre o razón social:	YANEZ LEON GILBERTO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	129698
Geo clave:	170102280304014111
Clave catastral anterior:	31006 55 014 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	402.31 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	402.31 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	104.00 m ²
Área gráfica:	105.07 m ²
Fronte total:	6.38 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 10.40 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	SAN BARTOLO
Barrio/Sector:	FRENTE POPULAR
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECO-EFICIENTE - AUTOBÚS DE TRANSITO RAPIDO

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE S16A	12	6 m del eje a línea de fábrica.	

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

- Datos tomados del plano de ejes viales de la zona.

- 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 Administración Zonal respectiva, 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.

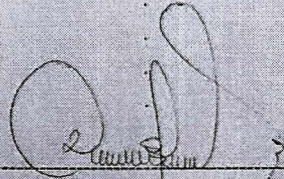
- Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

- 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 MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 461.1 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.



Pña Caiza Segundo David
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



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



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 653975 2019/12/03 12:43

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	0602391716	TMO - 2019-12-03	
Nombre o razón social:	YANEZ LEON GILBERTO		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	129696		
Geo clave:	170102280304014111		
Clave catastral anterior:	310065501400000000		
Denominación de la unidad:			
Año de construcción:	1990		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	402.31 m2	495500	
Área de construcción abierta:	0.00 m2	Escala 1:500	
Área bruta total de construcción:	402.31 m2	FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA	
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2		
AVALÚO CATASTRAL			
Avalúo del terreno:	\$ 17,872.40		
Avalúo de construcciones:	\$ 228,857.25		
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00		
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00		
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 246,729.65		
AVALÚO COMERCIAL DECLARADO			
Avalúo del terreno:			
Avalúo de construcción:			
Avalúo total:			
DATOS DEL LOTE			
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano		
Clasificación del suelo SIREC-Q:	URBANO		
Área según escritura:	104.00 m2		
Área gráfica:	105.07 m2		
Frente total:	6.38 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 10.40 m2 [SU]		
Área excedente (+):	1.07 m2		
Área diferencia (-):	0.00 m2		
Número de lote:	-		
Dirección:	S18A - OE5-16		
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO		
Parroquia:	SAN BARTOLO		
Barrio/Sector:	FRENTE POPULAR		

PROPIETARIO(S)				
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	YANEZ LEON GILBERTO	0602391716	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la recepta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1) constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 653975

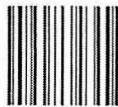
2019/12/03 12:43

NOTAS

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.

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



653975