

Marisela Cordero

- 12 -

**QUITO**  
ALCALDÍA  
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
GADDMQ-SGCM-2019- .....

Administración Zonal  
**ELOY ALFARO**  
grande otra vez

**RECEPCIÓN**

Fecha: **09 DIC 2019** Hora **12:30**

Nº. Hojas: **2 originales - 4 copias**

Recibido por: **A. Medina** ..... Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0078-M

Quito, D.M., 29 de noviembre de 2019

346 nwo

**PARA:** Sra. Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo (E)

**ASUNTO:** INFORME DE FACTIBILIDAD

En atención al Registro GADDMQ-DMC-2019-00589-E, suscrito por la Abg. Brenda Leonor Ponce Toala, Jueza de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha, en el que solicita otorgar:

*"(...) adjunte los certificados emitidos por el Municipio de Quito (...) en los cuales conste si dichos bienes son partibles o no (...)".*

**ANTECEDENTES:**

Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0271-M, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, informa:

*"Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora PÉREZ LEÓN BLANCA SUSANA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo Anexo, (...).*

- 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.
- Tendrá 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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0078-M

Quito, D.M., 29 de noviembre de 2019

**CONCLUSIÓN**

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS, mismo que el predio No. 68574 es un lote con un área de 135.00 m2, y un área mínima es de 200.00m2, el cual deberían ser un lote con una área de 400.00m2 para poder subdividir", (SIC).

Mediante Informe Legal N0. 398-DJ-2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico, se manifiesta:

*"En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: "(...)NO es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS, mismo que el predio No. 68574 es un lote con una área de 135.00 m2, y una área mínima es de 200.00m2, el cual deberían ser un lote con una área de 400.00m2 para poder subdividir", la propiedad de la señora PEREZ LEON BLANCA SUSANA, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable para que el requerimiento de la Abg. Brenda Leonor Ponce Toala, Juez de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha, sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía", (SIC).*

Por las razones expuestas con fundamento en las bases legales señaladas, le remito para análisis y resolución de la Comisión del Concejo Metropolitano, el requerimiento de la Abg. Brenda Leonor Ponce Toala, Jueza de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha.

Adjunto el Informe Técnico y Legal No.398-DJ-2019 suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico de esta Administración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias  
**ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO**



**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0078-M**

**Quito, D.M., 29 de noviembre de 2019**

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0271-M

Anexos:

- Adjunto electrónico: 5 fojas útiles.
- IRM
- Informe Legal 398.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Nestor Raul Raura Tipan	nrrt	AZEA-DJ	2019-11-22	
Aprobado por: Lida Justinne Garcia Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-11-29	

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0271-M

**Informe Legal N0. 398-DJ-2019**

1. **Objeto Trámite:** Factibilidad de Subdivisión;
2. **Solicitante:** Abg. Brenda Leonor Ponce Toala, Juez de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha;
3. **Propietario:** Blanca Susana Pérez León;
4. **Predio No.:** 68574;
5. **Clave Catastral:** 31004-48-020;
6. **Parroquia:** San Bartolo;
7. **Barrio:** El Calzado;
8. **Fecha:** 20 de noviembre del 2019.

Revisados los documentos constantes en el sistema Sitra el trámite en mención, relacionado con la solicitud de factibilidad de subdivisión, del bien inmueble de propiedad de Blanca Susana Pérez León, en el que solicita Informe Legal, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante Registro GADDMQ-DMC-2019-00589-e, consta en el sistema SITRA, suscrito por Abg. Brenda Leonor Ponce Toala, Juez de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha, en el que solicita; "(...) adjunte los certificados emitidos por el Municipio de Quito (...) en los cuales conste si dichos bienes son partibles o no (...)",

2.- Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0271-M, suscrito por el Arq. Dino Giovanni Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, informa:

*"Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la señora PEREZ LEON BLANCA SUSANA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo Anexo, (...).*

- 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.
  - Tendrá 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.
  - (...)

**CONCLUSIÓN**

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 68574 es un lote con una área de 135.00 m<sup>2</sup>, y una área mínima es de 200.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con una área de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir", (SIC).

**BASES LEGALES:**

Los numerales 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador: dispone:

"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".

Numeral 1) del artículo 2 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, establece:

**"FINALIDAD**

Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

- 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones";

El literal y) del artículo 87, Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía, manda:

"Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

- y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

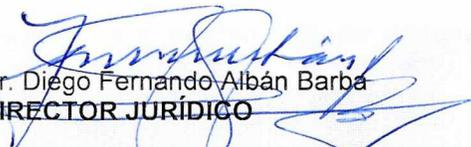
Artículo 473, ibídem, ordena:

"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".

**PRONUNCIAMIENTO:**

En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: "(...) **NO es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 68574 es un lote con una área de 135.00 m<sup>2</sup>, y una área mínima es de 200.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con una área de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir", la propiedad de la señora PEREZ LEON BLANCA SUSANA, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable para que el requerimiento de la Abg. Brenda Leonor Ponce Toala, Juez de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha, sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía.

Atentamente,

  
Dr. Diego Fernando Albán Barba  
**DIRECTOR JURÍDICO**

	Nombres	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Dr. Albán	D/J	20/11/19	

*To Ponce.  
favor atender  
#778.  
14-XI-2019.*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0271-M**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

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

**ASUNTO:** INFORME DE FACTIBILIDAD

De mi consideración:

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 No. 68574 solicitado por la **Ab. Brenda Leonor Ponce Toala**, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

**ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN**

En atención al documento de referencia GADDMQ-DMC-2019-00589-E recibido en el sistema SITRA con fecha noviembre del 2019, se determinó lo siguiente:

**DATOS GENERALES**

**Solicitante:** Ab. Brenda Leonor Ponce Toala,  
**JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA  
MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA PICHINCHA**

Nombre del propietario: PEREZ LEON BLANCA SUSANA

**PEDIDO / REQUERIMIENTOS:**

Abg. Segundo Fabián Lara Tapia, solicita información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 68574, son 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 de la señora PEREZ LEON BLANCA SUSANA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	68574	Área de Terreno:	135.00 m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:	3100448020	Fronte de Lote:	9.55 m	ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:	157.16 m <sup>2</sup>	IRM No.	715765		
Alcualta:	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	L	P					
03	D3 (203-80)	3	12	0	0	0		80	240	200	10



**12 NOV 2019** 15:30 HORA

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0271-M****Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

2. Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:

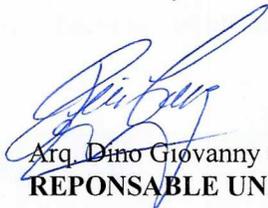
- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
- Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
- El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá 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. 68574 es un lote con una área de 135.00 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 200.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lote con una área de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir.

Atentamente,



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

Referencias:

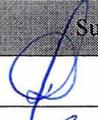
- GADDMQ-DMC-GTC-2019-0633-O

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0271-M**

**Quito, D.M., 12 de noviembre de 2019**

Anexos:

- Adjunto electrónico: 5 fojas útiles.
- IRM

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2019-11-12	
Revisado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-11-12	
Aprobado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-11-12	

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2019-11-12 12:09

No. 715765

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 1701392050  
 Nombre o razón social: PEREZ LEON BLANCA SUSANA

**DATOS DEL PREDIO**

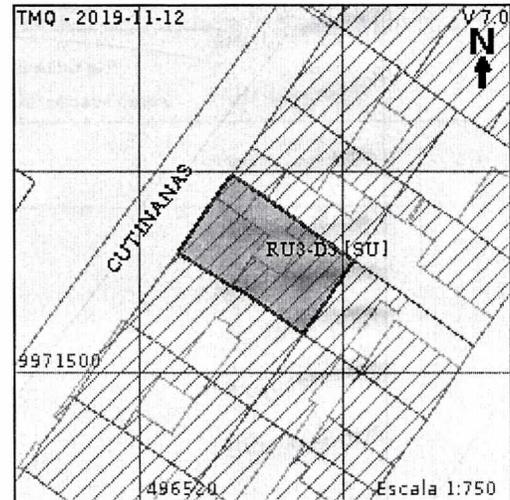
Número de predio: 68574  
 Geo clave: 170102280153020111  
 Clave catastral anterior: 31004 48 020 000 000 000  
 En derechos y acciones: NO

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: 157.16 m2  
 Área de construcción abierta: 0.00 m2  
 Área bruta total de construcción: **157.16 m2**

**DATOS DEL LOTE**

Área según escritura: 135.00 m2  
 Área gráfica: 133.36 m2  
 Frente total: 9.55 m  
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 13.50 m2 [SU]  
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO  
 Parroquia: SAN BARTOLO  
 Barrio/Sector: EL CALZADO  
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)  
 Aplica a incremento de pisos: METRO ECO-EFICIENTE - METRO

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

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	ANDRES HURTADO	0		Oe4F

**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**

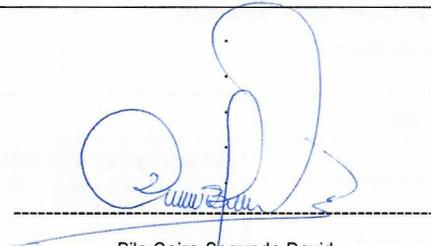
SOLICITE REPLANTEO VIAL AL DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DE LA ADMINISTRACION ELOY ALFARO.

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas en la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el Código Municipal en el TÍTULO II que hace relación a la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito.

**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 MDMQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desdobladas 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 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