

Mariela Cabello

Mariela

Agenda 321

-18-A

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0785-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

Asunto: INFORME TÉCNICO Y LEGAL

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

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA
GADDMQ-SGCM-2019-
RECEPCIÓN
Fecha: 25 NOV 2019 Hora 13:25
Nº. Hojas: 5 originales - 75 copias.
Recibido por: A. Medina

De mi consideración:

En atención al trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0248-M, de fecha 22 de octubre del 2019, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, a usted digo:

ANTECEDENTES:

Con Oficio, Juicio No. 17203-2018-07218 de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha

Con Oficio S-N suscrito por el Dr. Juan Carlos Quishpe, el mismo que en su parte pertinente manifiesta: "otorgarme un informe técnico sobre fraccionamiento o INFORME DE FACTIBILIDAD DE PARTICION, sobre el inmueble que mediante documentación singularizo".

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0248-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana Arquitecto Dino Cruz, el mismo que en su parte pertinente dice: "NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien determine el trámite correspondiente a seguir".

En base a los antecedentes expuestos, adjunto encontrará el informe técnico y legal respecto al fraccionamiento del predio No. 286502 de propiedad de los cónyuges JORGE RODOLFO CAIZAGUANO TOASA y NANCY GUADALUPE CORREA PACHECO, emitido por la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica respectivamente.

ME
80 | 27/11/19
10495

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0785-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0248-M

Anexos:

- 8984.PDF
- 8984 (2).PDF

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Patricia Zaydee Pombosa Loza	pzpl	AZEA-DJ	2019-11-07	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-11-19	

INFORME LEGAL.- 355-2019-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predio No. 286502
Solicitante: DR. JUAN CARLOS QUISHPE
Propietario: Cónyuges.- JORGE RODOLFO CAIZAGUANO TOASA y NANCY GUADALUOE CORREA PACHECO
Predio No. 286502
Clave Catastral: 3071411001
Parroquia Lloa
Barrio: Lloa
Fecha: 7 de noviembre del 2019

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 286502

ANTECEDENTE:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0248-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana Arquitecto Dino Cruz, el mismo que en su parte pertinente dice: "NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien determine el trámite correspondiente a seguir".

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".

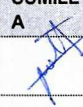
CRITERIO LEGAL:

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. 286502.

Atentamente,


DR. DIEGO FERNANDO ALBAN BARBA
DIRECTOR JURIDICO



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-11-7	
Revisión:	Dr. D. Alban	DJ	2019-11-7	

*Dra. Pomboosa
 su atención
 DITE
 22-10-2019*

*Recebo
 Dra Pomboosa
 2019-10-23*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0248-M

Quito, D.M., 22 de octubre de 2019

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

ASUNTO: SOLICITA UN INFORME TÉCNICO DE FRACCIONAMIENTO O DE
 FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta administración con Registro GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG- 2019-0451-E, en relación al pedido realizado por la Sra. NANCY GUADALUPE CORREA PACHECO. Misma que en la parte pertinente Solicita, "...a Usted otorgarme un informe técnico sobre el fraccionamiento o INFORME DE FACTIBILIDAD DE PARTICION, sobre el inmueble que mediante documentación singularizo."

INFORME TECNICO:

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 286502, mismo que consta a nombre de **CAIZAGUANO TOASA JORGE RODOLFO**, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos Anexo:

Predio No.:	286502	Área de Terreno:	250,00 m ²	Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:	3071411001	Frete de Lote:	32,50 m	ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:	144,00 m ²	IRM No.	713883		
Alicuota:	0,0000%	Derechos y Acciones:	NO		

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros				Distancia entre bloques	COS PB %	COS Total %	Lote mínimo m ²	Frente mínimo m
		Pisos	H	F	L	P						
D1	D(202-90)	2	8	0	0	3	6	80	160	200	10	

- 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0248-M

Quito, D.M., 22 de octubre de 2019

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.

- 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.

CONCLUSION:

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.

Particular que comunico a usted para el cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,





Arq. Dino Giovanni Cruz Jimenez
RESPONSABLE UNIDAD GESTION URBANA

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0451-E

Anexos:

- 8984.PDF
- 8984 (2).PDF

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Julio Rodrigo Gonzalez Recalde	jrg	AZEA-DGT-UGU	2019-10-21	
Revisado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-10-22	
Aprobado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-10-22	

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2019-10-21 14:44

I.D. 713883

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

C.C./R.U.C.: 1705948519
 Nombre o razón social: CAIZAGUANO TOASA JORGE RODOLFO

DATOS DEL PREDIO

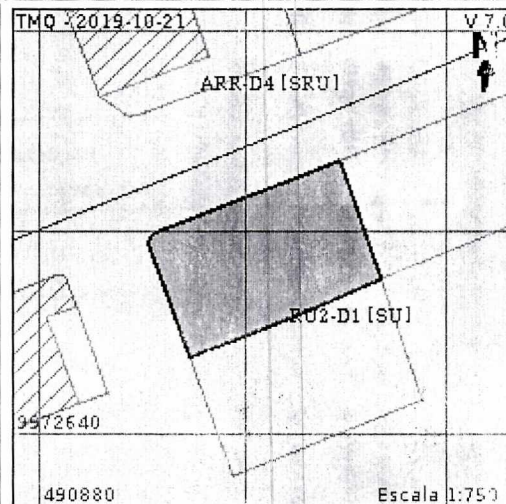
Número de predio: 286502
 Geo clave:
 Clave catastral anterior: 30714 11 001 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 144.00 m2
 Área de construcción abierta: 0.00 m2
 Área bruta total de construcción: **144.00 m2**

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 250.00 m2
 Área gráfica: 257.41 m2
 Frente total: 32.50 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 25.00 m2 [SU]
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO
 Parroquia: LLOA
 Barrio/Sector: LLOA
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
 Aplica a incremento de pisos:

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

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	PIEDRA ANTONIO	0		2739

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: D1 (D202-80)
 Lote mínimo: 200 m2
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 160 %
 COS en planta baja: 80 %

PISOS
 Altura: 8 m
 Número de pisos: 2

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: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de Retiro vía (m)	Observación
Lloa [Retiro:10.00m del eje]	ESPECIAL	10.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que constan en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.

OBSERVACIONES

EL LOTE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ZONIFICACION D1 SEGUN LA UBICACION GRAFICA DEL SICMA

- Solicite replanteo vial en la Unidad de Obras Públicas de esta Administración.

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

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

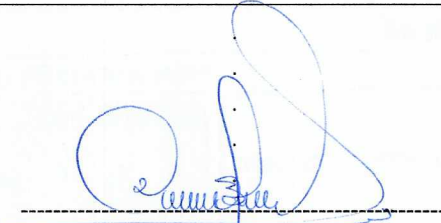
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

- 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 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana No. 23 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