

Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2019-2739-O

Quito, D.M., 05 de septiembre de 2019

Asunto: Partición de Predio No. 185907

Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho



De mi consideración:

En atención al oficio No. 17953-2018-0001-OFICIO-00867-2019 del 07 de mayo de 2019, que ingresó a esta Administración Zonal con ticket de Gdoc: 2019-092631 el 04 de julio de 2019, en la cual el doctor William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, Unidad Judicial de Familia, Mujer y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal No. 17953-2018-0001, solicita se "(...) *emita informe de factibilidad de partición en relación al bien inmueble objeto de este proceso, cuya partición se demanda, para ello la parte actora deberá presentar toda la información que sea requerida por el Municipio conforme Art. 473 del COOTAD (...)*", a usted informo:

Adjunto al presente se servirá encontrar el informe técnico constante en memorando Nro. UGT-2019-113 de 06 de agosto de 2019 e informe jurídico constante en memorando No. DJ-2019-610 de 2 de septiembre de 2019, en el cual manifiestan que no es factible de partición el predio signado con el No. 185907, por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, en tal sentido esta Administración Zonal **EMITE CRITERIO DESFAVORABLE** a la propuesta de partición.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. María Eugenia Pinos Silva
ADMINISTRADORA DE LA ZONA LA DELICIA



Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2019-2739-O**Quito, D.M., 05 de septiembre de 2019****Anexos:**

- Ticket de Gdoc 2019-092631.PDF
- Memorando No. UGT-2019-113.PDF
- Memorando Nro, 2019-610 de 2 de septiembre de 2019.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Sonia Fernanda Duran Garcia	sfdg	AZLD	2019-08-14	
Revisado por: Byron Vinicio Flores Lopez	BVFL	AZLD-DJ	2019-09-03	
Aprobado por: María Eugenia Pinos Silva	meps	AZLD	2019-09-05	

MEMORANDO No. DJ-2019-610

DM Quito, 2 de septiembre de 2019

PARA: Dra. María Eugenia Pinos
ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA

DE: Dr. Byron Flores López
DIRECTOR JURIDICO AZLD

ASUNTO: Partición predio No. 185907

En atención al pedio ingresado con GDOC Nro. 2019-092631 en el cual el doctor William Rodrigo Llerena Robles Secretario Titular de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, Unidad Judicial de Familia, Mujer y Adolescencia con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, solicita dentro del juicio de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal No. 17953-2018-0001, un pronunciamiento de esta Administración Zonal, respecto a la aplicación del art. 473 del COOTAD, en relación a un informe de factibilidad de partición del inmueble signado con el No. 185907, ubicado en la parroquia de San Antonio, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

1.- De conformidad al Informe de Regulación Metropolitana IRM, al Predio No. 185907 objeto de la consulta, le rige la zonificación A8 (A603-35), lote mínimo 600m², frente mínimo 15m, con forma de ocupación (A) Aislada, Uso de suelo (RU2) Residencial Urbano 2.

2.- De conformidad a la información que consta del documento que estamos citando IRM, el lote objeto de la consulta tendría 657,00m² según datos de escritura, por lo que al tener la zonificación que le rige lote mínimo de 600m², no es factible que en el mismo se realice un proyecto de subdivisión de lotes; particular que, es ratificado por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal con Memorando UGT-2019-113 de 06 de agosto del 2019, que en lo más relevante manifiesta: "(...) *me permito informar que el predio No. 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)*".

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite Criterio Jurídico Desfavorable por cuanto no es factible de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, razón por la cual no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el art. 473 del COOTAD, lo recomendable en este caso sería la transferencia de dominio.

Atentamente,


Dr. Byron Flores López
DIRECTOR JURIDICO
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA.

MEMORANDO UGT-2019-113
DM. Quito, 06 de Agosto del 2019

PARA: Abg. Fernanda Duran G.
DIRECTORA JURIDICA (E)
DE: Arq. Galo Cruz.
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO (E)

ASUNTO: Informe Técnico respecto a Partición .Gdoc. 2019-092631

En atención al pedido ingresado con GDOC N° 2019-092631, en que solicita, informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 185907, y dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización –COOTAD.

Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 185907, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 657.00 m2, Zonificación A8 (A603-35), que corresponde un LOTE MINIMO de 600.00 m2.

En ese contexto me permito informar que el predio N° 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho corresponda.

Atentamente,

Arq. Galo Cruz M.
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO (E)

Elaborado por:	G.Cruz	UGT	2019-08-06	
----------------	--------	-----	------------	--

Anexo: Documentación anexa a solicitud, IRM Original

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



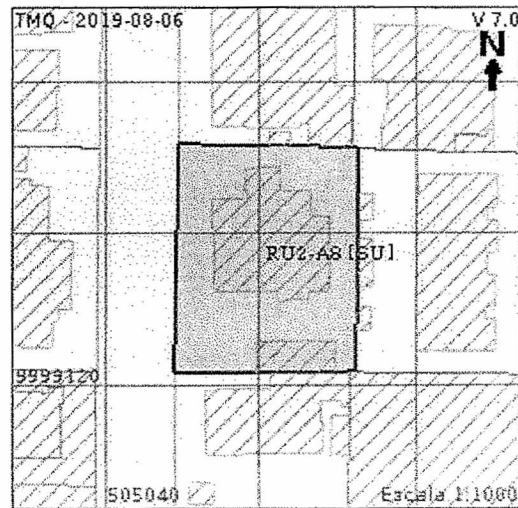
Fecha: 2019-08-06 11:40

No. 707121

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1703824670
Nombre o razón social:	GRANDA LUNA VICENTE RAMIRO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	185907
Geo clave:	170105800256006112
Clave catastral anterior:	15811 14 006 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	417.38 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	417.38 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	657.00 m2
Área gráfica:	693.56 m2
Frente total:	30.21 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 65.70 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	SAN ANTONIO
Calle/Sector:	LOS SHYRIS
Competencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE S/N	10	estacas del urbanizador	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
 Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

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

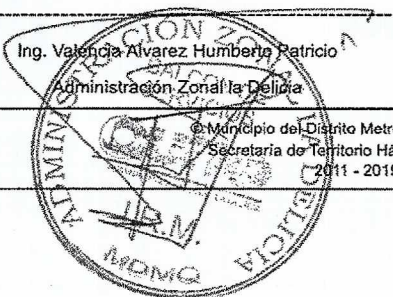
OBSERVACIONES

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 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.





Ing. Valencia Alvarez Humberto Patricio
Administración Zonal La Delicia

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



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

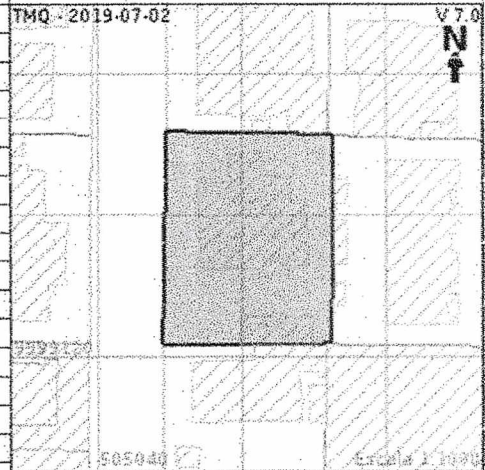
DOC-CCR-01

2019/07/02 18:17

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1703824670
Nombre o razón social: GRANDA LUNA VICENTE RAMIRO

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 185907
Geo clave: 170105600256006112
Clave catastral anterior: 1581114006000000000
Denominación de la unidad:
Año de construcción: 2000
En derechos y acciones: NO
Destino económico: HABITACIONAL

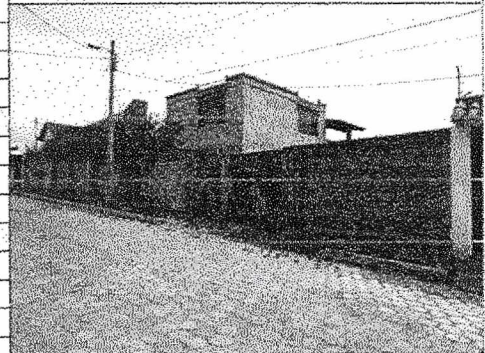
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 417.38 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 417.38 m2
Área de adicionales constructivos: 63.45 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 94,608.00
Avalúo de construcciones: \$ 167,751.99
Avalúo de construcciones: \$ 0.00
Avalúo de adicionales: \$ 1,725.84
Avalúo total del bien inmueble: \$ 264,085.83

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



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: 657.00 m2
Área gráfica: 693.56 m2
Frente total: 30.21 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 65.70 m2 [SU]
Área excedente (+): 36.56 m2
Área diferencia (-): 0.00 m2
Número de lote:
Dirección: Ge2A-S2-199
Zona Metropolitana: LA DELICIA
Parroquia: SAN ANTONIO
Barrio/Sector: LOS SHYRIS

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	GRANDA LUNA VICENTE RAMIRO	1703824670	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.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 693.56 m2.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO			
C./R.U.C:	1703824670		
Nombre o razón social:	GRANDA LUNA VICENTE RAMIRO		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	185907		
Código catastral anterior:	170105800256006112		
Existencia de derechos y acciones:	NO		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	417,38 m2		
Área de construcción abierta:	0,00 m2		
Área bruta total de construcción:	417,38 m2		
DATOS DEL LOTE			
Área según escritura:	657,00 m2		
Área gráfica:	693,56 m2		
Área total:	30,21 m		
Porcentaje máximo ETAM permitido:	10,00 % = 65,70 m2 [SU]		
Zona Metropolitana:	LA DELICIA		
Barrio/Vecindario:	SAN ANTONIO		
Dependencia administrativa:	LOS SHYRIS		
Área de incremento de pisos:	Administración Zonal la Delicia		
ALÍNEAS			
Nombre de la Alínea:	CALLE	Ancho (m)	Referencia
M:	CALLE S/N	10	escalas del urbanizador
REGULACIONES			
CONDICIONES			
Alínea: A8 (A603-35)	PISOS	RETROS	
Alto mínimo: 600 m2	Altura: 12 m	Frontal: 5 m	
Alto máximo: 15 m	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m	
Alto total: 105 %		Posterior: 3 m	
Alto en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m	
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada			
Tipo de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2			
RESTRICCIONES/PROTECCIONES			
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)
			Observación
SERVACIONES			