

Solicitar a AZEA remitir el  
informe técnico

Pedro Procurador

Administración Zonal  
**ELOY ALFARO**  
grande otra vez

EXP 320  
enviar a Procuraduría  
25-11-19

SOLICITAN  
INFORME  
TECNICO  
18-11-19

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0188-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2019

MC  
26/11/19

**Asunto:** Factibilidad para subdividir

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 Memorando GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M, ingresado mediante Registro GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0011-E, en esta Administración, suscrito por la Abg. Alejandra Lahuate Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del Catón Quito, en el que expone y solicita:

*"(...) información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 1211497, son o no objeto de subdivisión (partición)".*

Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, solicita informe legal e informa:

*"Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor LOPEZ CHICAIZA LUIS RUBEN, 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.

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0188-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2019

- *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.*

#### CONCLUSION

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que los predios No. 1211497 son lotes con áreas de 219.16 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 200.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lotes con áreas de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir”, (SIC).*

Mediante Informe Legal N0. 294-DJ-2019, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico, en el que emite:

*“En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: “(...) **no son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que los predios No. 1211497 son lotes con áreas de 219.16 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 200.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lotes con áreas de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir”, la propiedad del señor LOPEZ CHICAIZA LUIS RUBEN, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable para que el requerimiento de la Abg. Alejandra Lahuate Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del Catón Quito, 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”.*

Con los antecedentes expuestos y las bases legales señaladas, le remito para su análisis y resolución de la Comisión del Concejo Metropolitano, el requerimiento de la Abg. Alejandra Lahuate, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del Catón Quito.

Adjunto remito los Informes Técnico y Legal.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0188-O

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2019

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M

Anexos:

- Informe Legal

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Nestor Raul Raura Tipan	nrrt	AZEA-DJ	2019-09-10	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-09-16	

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2019

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

**ASUNTO:** SOLICITA INFORME DE FACTIBILIDAD DE BIENES INMUEBLES

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. 1211497 solicitado por la Abg. **Alejandra Lahuatte**, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

**ASUNTO:** INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al documento GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0011-E recibido en el sistema SITRA con fecha de agosto del 2019, se determinó lo siguiente:

**DATOS GENERALES**

**Solicitante:** Abg. Alejandra Lahuatte  
**SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA  
 MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO**

Nombre del propietario: LOPEZ CHICAIZA LUIS RUBEN

**PEDIDO / REQUERIMIENTOS:**

Abg. Alejandra Lahuatte, solicita información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 1211497, son o no objeto de subdivisión (partición).

**INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:**

Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor LOPEZ CHICAIZA LUIS RUBEN, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	1211497	Area de Terreno:	219,16	Dependencia Administrativa:	ELOY ALFARO
Clave Catastral:	2080213013	Fronte de Lote:	29,32		
Area de construcción cubierta:	319,02 m <sup>2</sup>	IRM No.:	709394		
Alcúota:	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	P	L						
03	D(203-80)	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10	

**QUITO**  
 ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO  
 09 SEP 2019 9:28  
 RECIBIDO POR  
 DIRECCION JURIDICA

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2019

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

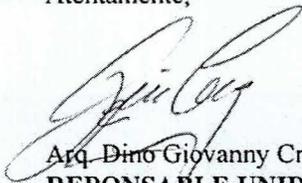
- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
- Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
- El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá 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 los predio en mención, **no son factible de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que los predios No. 1211497 son lotes con áreas de 219.16 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 200.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lotes con áreas de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir.

Atentamente,



Arq. Dino Giovanni Cruz Jimenez  
**REPONSABLE UNIDAD GESTION URBANA**

#### Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0011-E

#### Anexos:

- 23268.PDF  
- Informe de Regulacion Metropolitana

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2019

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2019-09-09	
Revisado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-09-09	
Aprobado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-09-09	

Informe Legal N0. 294-DJ-2019

1. Objeto Trámite: Factibilidad para subdivisión;
2. Solicitante: Abg. Alejandra Lahuate;
3. Propietario: López Chicaiza Luis Rubén;
4. Predio No.: 1211497;
5. Clave Catastral: 20802-13-013;
6. Parroquia: La Ferroviaria;
7. Barrio: S. Patricio;
8. Fecha: 09 de septiembre del 2019.

Revisados los documentos constantes en el expediente del trámite en mención, relacionado con la solicitud de Factibilidad Subdividir, del bien inmueble de propiedad del señor López Chicaiza Luis Rubén, en el que solicita Informe Legal, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante oficio S/N de fecha 09 de septiembre del 2019, ingresada con Registro GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0011-E, en esta Administración, suscrito por Abg. Alejandra Lahuate Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del Catón Quito, en el que solicita: "(...) información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 1211497, son o no objeto de subdivisión (partición)",

2.- Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0207-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, solicita informe legal e informa:

"Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor LOPEZ CHICAIZA LUIS RUBEN, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo Anexo:

Predio No.	1211497	Área de Terreno	219,16	Dependencia Administrativa	ELOY ALFARO
Clave Catastral	20802-13-013	Frente de Lote	29,32		
Área de construcción máxima	119,02 m²	IRM No.	700104		
Alcance	0,0000%	Derechos y Acciones	NO		

N°	Zonificación	Área máxima	Regios				Distancia entre COS PB requer.	COS Total	Lote mínimo m²	Frente mínimo m
			F	D	L	P				
03	GZ01-40	12	0	1	1	3	24	200	10	

- Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS 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.

**CONCLUSION**

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que los predios No. 1211497 son lotes con áreas de 219.16 m2, y cuya área mínima es de 200.00m2, el cual deberian

ser un lotes con áreas 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";

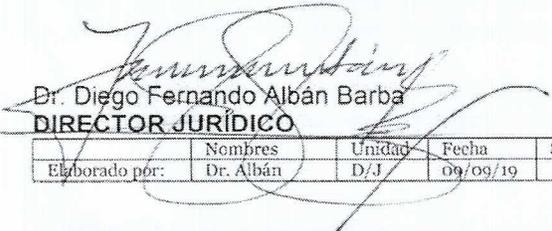
Artículo 473, ibídem, ordena:

"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 son factibles de subdividir por cuanto debe cumplir con AREAS MINIMAS**, mismo que los predios No. 1211497 son lotes con áreas de 219.16 m<sup>2</sup>, y cuya área mínima es de 200.00m<sup>2</sup>, el cual deberían ser un lotes con áreas de 400.00m<sup>2</sup> para poder subdividir", la propiedad del señor LOPEZ CHICAIZA LUIS RUBEN, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable para que el requerimiento de la Abg. Alejandra Lahuatte Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del Catón Quito, 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**

Elaborado por:	Nombres	Unidad	Fecha	Sumilla
	Dr. Albán	D/J	09/09/19	