

new
363

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1216-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2019

Asunto: INFORME TÉCNICO Y LEGAL DE SUBDIVISIÓN

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

Mediante comunicación No. GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0946-E, el señor CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO, de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita el Informe de Subdivisión del lote de terreno signados con el predio No. 796696, de propiedad de los señores **CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO y ASTUDILLO ARRIACIAGA ELSA GRACIELA**, ubicados en la parroquia La Argelia, 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 (...)*”.

Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-M, de 20 de noviembre del 2019, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluye: “(...) **No es factible subdividir por cuanto debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 796696 es un lote con un área de 220.00 m², y cuya área mínima según IRM y zonificación D3(D203-80) es de 200.00m², el cual debería ser un lote con un área de 400.00m² para poder realizar la subdivisión (...)”. (Sic).

Mediante Informe Legal No. 432-DJ-2019, de 11 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. 796696.

Por lo expuesto, remito en 8 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento de los inmuebles de propiedad de los señores **CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO y ASTUDILLO ARRIACIAGA ELSA GRACIELA**, signados con el número de Predio 796696, ubicado en la parroquia La Argelia, cantón

Señor
23-12-19

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-1216-O

Quito, D.M., 20 de diciembre de 2019

Quito, para que se proceda a dar a conocer al peticionario.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-M

Anexos:

- 6082.PDF
- IRM
- CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO INFORME DE SUBDIVISIÓN.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	2019-12-11	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-12-20	

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-M

INFORME LEGAL N° 432-DJ-2019

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Subdivisión
2.- SOLICITANTE:	CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO
3.- PROPIETARIOS:	CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO y ASTUDILLO ARRIACIAGA ELSA GRACIELA
4.- No. DE PREDIO:	796696
5.- CLAVE CATASTRAL:	31904 40 019
6.- PARROQUIA:	LA ARGELIA
7.- BARRIO/URB.:	SAN CRISTOBAL
8.- LOTE:	2
9.- CALLE:	E6 PIEDAD BAQUERIZO ROCA
10.- FECHA:	11 de diciembre del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-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 señores CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO y ASTUDILLO ARRIACIAGA ELSA GRACIELA, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Comunicación ingresada con Registro No. GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0946-E, mediante el cual el señor CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO, de conformidad con lo que dispone el A.t. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita el Informe de Subdivisión del lote de terreno signado con el predio No.796696, ubicado en la parroquia La Argelia, cantón Quito.

Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-M, de 20 de noviembre 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 debe cumplir con ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 796696 es un lote con un área de 220.00 m², y cuya área mínima según IRM y zonificación D3(D203-80) es de 200.00m², el cual debería ser un lote con un área de 400.00m² para poder realizar la subdivisión (...)" (Sic).

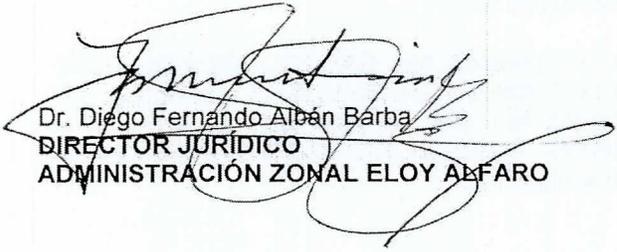
BESES LEGALES:

- 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-2019-0281-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 796696, Clave Catastral 31904 40 019, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio San Cristóbal, cantón Quito.

Atentamente,


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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20191211	

*A Luján:
su atención.
AITE
22-11-2019*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-M

Quito, D.M., 20 de noviembre de 2019

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

ASUNTO: Solicita Informe de Partición

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. 795696 solicitado por el **SR. CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO**, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al documento de referencia GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0946-E recibido en el sistema SITRA con fecha noviembre del 2019, se determinó lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante: JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE LA PARROQUIA ÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA PICHINCHA

Nombre del propietario: **CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO**

PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

Sr. Chamorro Ortega Carlos Rigoberto, solicita información de la certificación en la que conste si los inmuebles con número de predio 796696, 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 del señor CHAMORRO ORTEGA CARLOS RIGOBERTO, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.	796696	Área de Terreno:	228.000m ²	Dependencia Administrativa	
Clave Catastral	31964 40 019	Frete de Lote:	28,12 m	ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:	231,92m ²	IRM No.	716417		
Alcualta:	-	Derechos y Acciones:	NO		

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros				Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo m ²	Frente mínimo m
		Pligs	H	F	P	L						
03	D203-80	3	12	0	3	0	6	80	240	300	10	



20 NOV 2019 10:13:00
HORA

Geop

RECIBIDO POR DIRECCIÓN JURÍDICA

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-M

Quito, D.M., 20 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. 796696 es un lote con una área de 220.00 m², y cuya área mínima según IRM y zonificación D3(D203-80) es de 200.00m², el cual deberían ser un lote con una área de 400.00m² para poder realizar la subdivisión.

Atentamente,



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

Referencias:

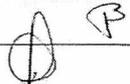
- GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2019-0946-E

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0281-M

Quito, D.M., 20 de noviembre de 2019

Anexos:

- 6082.PDF
- IRM

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2019-11-20	
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2019-11-19	
Revisado por: Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2019-11-20	
Aprobado por: Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2019-11-20	