

exp
262

Informe
Procedimiento
27-10-19
ME
28/10

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O

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

Asunto: Solicitud de informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de predio No. 8203 requerido por la Secretaria General del Concejo

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

En atención al oficio GADDMQ-SGCM-2019-01638-O, de 15 de octubre del 2019, suscrito por usted en calidad de Secretaria General del Concejo (E), quien requiere de esta Administración Zonal se emita informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 8203, me permito manifestar lo siguiente:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "*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.*"

Por ser competencia del Concejo Metropolitano la emisión del informe señalado, adjunto al presente sírvase encontrar el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio – AZEE, que en su parte pertinente señala: "(...) La Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio Nro. 8203 de propiedad de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente"; y; el Memorando No. No. DJ-AZEE-2019-0365, de 28 de octubre del 2019, suscrito por el doctor Pablo Játiva Moya Director Jurídico, que en su parte pertinente señala: "Con el antecedente señalado, con el fundamento legal citada; y, considerando las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio – AZEE, esta Dirección Jurídica determina que la superficie del predio No. 8203, al estar por

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O

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

debajo de la zonificación exigida para el caso (lote mínimo 600m2), no es susceptible de partición.”

Con este antecedente adjunto, remito a usted los informes técnico y legal requeridos.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Ana Cristina Romero Ortega
ADMINISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M

Anexos:

- escaneado
- STHV-DMGT-2019-0425-O.pdf
- IRM 8203 de consulta.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Exzon Rolando Ruiz Merino	er	AZEE-DAJ	2019-10-28	
Aprobado por: Ana Cristina Romero Ortega	ar	AZEE	2019-10-29	


28/10/2019

- Dr. Ruiz
- Emitir informe
- Urgente

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M ✓

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

PARA: Sr. Abg. Pablo Andres Jativa Moya
Director de Asesoría Jurídica

ASUNTO: Solicitud de informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de predio No. 8203 requerido por la Secretaria General del Concejo

En atención al Oficio N.º GADDMQ-SGCM-2019-1638-O de fecha 15 de octubre de 2019, ingresado en esta Administración Zonal y recibido en esta Dirección el 22 de octubre de 2019, suscrito por la abogada Damaris Priscila Ortíz Pasuy, Secretaria (E) del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual solicita que: "(...) en un plazo de cinco (5) días, remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 8203, conforme el requerimiento presentado por la señora Emma Esperanza Balseca(...)", le manifiesto:

ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio Nro. 8203 con clave catastral 10904 12 003, se encuentra registrado a nombre de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con área de terreno según escritura de 379.00 m² y área gráfica de 378.91 m².

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A21 (A608-50), son las siguientes:

ZONIFICACIÓN

Zona: A21 (A608-50)

Lote mínimo: 600 m²

Frente mínimo: 15 m

COS total: 400 %

COS en planta baja: 50 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (M) Múltiple

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio Nro. 8203 de propiedad de los

28/10/2019
Gutierrez

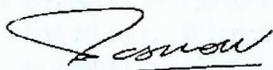
Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M

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

señores. BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente.

Por lo expuesto, remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Atentamente,



Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-1638-O

Anexos:

- escaneado
- STHV-DMGT-2019-0425-O.pdf
- IRM 8203 de consulta.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Maria Fernanda Duque Olmedo	MD	AZEE-UGU	2019-10-22	
Aprobado por: Wladimir Alejandro Rosero Ortiz	wr	AZEE-DGT	2019-10-22	

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-0365

PARA: Ana Romero Ortega.
ADMINISTRADORA ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Abogado Pablo Jativa
DIRECTORA JURÍDICA ZONA EUGENIO ESPEJO

ASUNTO: INFORME LEGAL FACTIBILIDAD PARTICION – Predio No. 8203.

FECHA: 28 de octubre de 2019.

En relación al oficio GADDMQ-SGCM-2019-01638-O, de 15 de octubre del 2019, suscrito por la abogada Damaris Priscila Ortiz Reyes, Secretaria General del Concejo (E), quien requiere de esta Administración Zonal se emita informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 8203, me permito manifestar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.-Oficio GADDMQ-SGCM-2019-01638-O, de 15 de octubre del 2019, suscrito por la abogada Damaris Priscila Ortiz Reyes, Secretaria General del Concejo (E), quien requiere de esta Administración Zonal se emita informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 8203.

2.- Memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que: "(...) La Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio Nro. 8203 de propiedad de los señores BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente"

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "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".
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, sancionada el 10 de junio de 2008, en su artículo 40, establece: "(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo".

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A21 (A603-50), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.

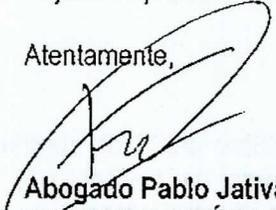
CRITERIO JURÍDICO:

Con el antecedente señalado, con el fundamento legal citada; y, considerando las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio – AZEE, esta Dirección Jurídica determina que la superficie del predio No. 8203, al estar por debajo de la zonificación exigida para el caso (lote mínimo 600m²), no es susceptible de partición.

Por lo expuesto, emito Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio 8203.

Adjunto expediente en físico tres fojas

Atentamente,



Abogado Pablo Jativa Moya
DIRECTOR JURÍDICO ZONA EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Rolando Ruiz
Documento GADDMQ-SGCM-2019-1638-O.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

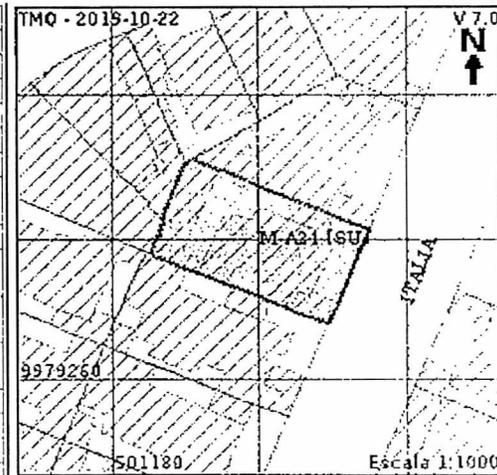


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1703600625
Nombre o razón social:	BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	8203
Geo clave:	170104120276003115
Clave catastral anterior:	10904 12 003 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	455.46 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	455.46 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	379.00 m2
Área gráfica:	378.91 m2
Frente total:	14.38 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 37.90 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INAQUITO
Barrio/Sector:	LA REPUBLICA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	METRO HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - METRO HIPERCENTRO

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	ITALIA	0		E5

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A21 (A608-50)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 400 %
 COS en planta baja: 50 %

PISOS

Altura: 32 m
 Número de pisos: 8

RETIROS

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

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (M) Múltiple

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

OBSERVACIONES

SOLICITARA EL REPLANTEO VIAL EN ESTA ADMINISTRACION EN OBRAS PUBLICAS

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 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.