

Angel S. original al expediente
copia digital al presidente
Comisión de Uso
de Suelo.
con uso suelo

2019-061875

QUITO
ALCALDÍA

OFICIO No. 0575
D.M. 03 JUN 2019


6-06/19

Señor Abogado
Carlos Alomoto Rosales.
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 48259.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-1515, de 10 de mayo del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Norte Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 48259, manifiesto:

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 los Memorandos: **1)** No. 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-202, de 22 de mayo del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), informes técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Sara Grieco Valarezo
ADMINISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.
Elaborado por: Abg. María Cristina Proaño.
Ticket No. 2019-061875
Adjunto 07 fojas útiles

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 05 JUN 2019 HORA: 11:42

Nº HOJA: doce
Recibido por: Jeannina Siles

ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-202

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Dr. Rolando Ruiz Merino.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (E)

ASUNTO: INFORME LEGAL – Predio No. 48259.

FECHA: 22 de mayo de 2019.

En atención al Oficio No. SGC-2019-1515, de 10 de mayo del 2019, suscrito por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 48259, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Sr. Marco Patricio Jarrín Molina, mediante Ticket No. 2019-058501, el 30 de abril del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición del predio No. 48259.
- 2.- Memorando No. 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 48259, no es susceptible de subdivisión, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto Torre Alba, por lo que se encuentran debidamente individualizado.

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, 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. C10 (C612-70), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo del 2019, determina que el predio No. 48259, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto Torre Alba, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.

Atentamente,

Dr. Rolando Ruiz Merino.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (E)

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 
Ticket No. 2019-061875

MEMORANDO

MEMORANDO No. 278-DGT-GU-2019
DM Quito, 17 de mayo del 2019

2019-05-21
Abogado
Cristina
por instrucciones

PARA: Dr. Rolando Ruiz
DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN AZEE. (E)

DE: Arq. Santiago Pozo.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE. (E)

ASUNTO: Solicitud Informe Técnico respecto a la Factibilidad de partición del predio 48259.

REF. TICKET #: 2019-061875

En atención al Oficio N° SGC-2019-1515 ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-061875, por parte del Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual solicita que: "... en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 48259, conforme lo solicitado por el Sr. Marco Jarrín Molina", 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 N° 48259, con clave catastral 10604-11-002, se encuentra registrado a nombre de la Sra. **MORENO ARTIEDA SILVIA GENOVEVA**, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Conjunto denominado "TORRE ALBA", con área de escritura de 800.00 m2 y área gráfica de 791.50 m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada C10 (C612-70), son las siguientes:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN Zona: C10 (C612-70) Lote mínimo: 600 m2 Frente mínimo: 15 m COS total: 840 % COS en planta baja: 70 % Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal Uso de suelo: (M) Múltiple	PISOS Altura: 48 m Número de pisos: 12	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI

D

119

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Señora MORENO ARTIEDA SILVIA GENOVEVA, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

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

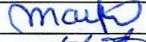
Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

Atentamente,



Arq. Santiago Pozo
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO (E)

Adjunto: Documentación ingresada (5 hojas útiles)
IRM de consulta (1 hoja útil)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	17-05-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	17-05-2019	

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

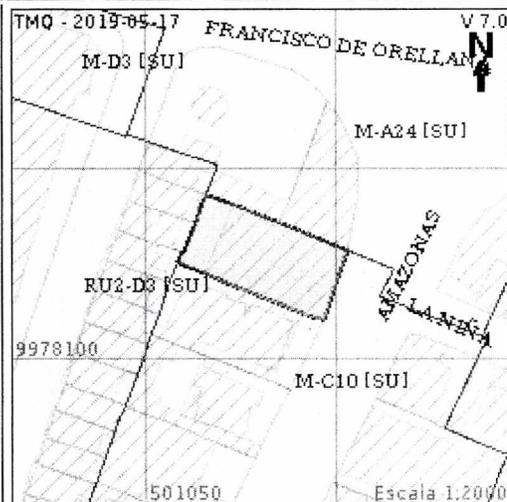


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1708350937
Nombre o razón social:	MORENO ARTIEDA SILVIA GENOVEVA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	48259 ✓
Geo clave:	17010423000600311014
Clave catastral anterior:	10604 11 002 001 101 003
Alícuota:	0.39 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	18.00 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	18.00 m ²
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	800.00 m ²
Área gráfica:	791.50 m ²
Frente total:	19.77 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 80.00 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	MARISCAL SUCRE ✓
Barrio/Sector:	LA COLON
Dependencia administrativa:	Administración Especial Turística la Mariscal
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: C10 (C612-70)
 Lote mínimo: 600 m²
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 840 %
 COS en planta baja: 70 %

PISOS

Altura: 48 m
 Número de pisos: 12

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 0 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

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

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.

DEBERA CUMPLIR LO QUE ESTABLECE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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.

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