

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0795-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2020

Asunto: Informe Técnico - factibilidad de fraccionamiento de predio. Ref. Exp. 429

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

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0862-O, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), en el que exponen y solicita:

“(...) Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted (...) su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un Predio, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Leyedra Silva Jorge Hernán (...)” (SIC).

ANTECEDENTES:

1.- Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0060-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, emite el informe técnico:

- *“Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios de propiedad del señor **LEYEDRA SILVA JORGE HERNÁN** donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad a los cuadros adjuntos: (...)*
- *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.*
- *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*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0795-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2020

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 es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS**, mismo que el predio No. 83781 es un lote de 299.00m² y cuya área mínima es de 300m², el cual debería ser un lote de 600.00m² para poder subdividir; en conclusión **NO** es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio” (SIC).*

Mediante Informe Legal N°. 102-DJ-2020, suscrito por el Dr. Diego Fernando Albán Barba, Director Jurídico, se manifiesta:

*“En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: “(...)no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 83781 es un lote de 299.00m² y cuya área mínima es de 300m², el cual debería ser un lote de 600.00m² para poder subdividir (...)”, de la propiedad del señor **LEYEDRA SILVA JORGE HERNAN**, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable de fraccionamiento, el requerimiento debe ser conocida, analizada y resuelta por la Comisión del Concejo Metropolitano, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía”, (SIC), lo subrayado y negrillas son mías.*

El artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, 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”.

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0795-O

Quito, D.M., 24 de marzo de 2020

En virtud de los antecedentes expuestos, y las bases legales señaladas; adjunto sírvase encontrar el Informe de Regulación Metropolitana, Informe Técnico y el Informe Legal elaborados por la Unidad de Gestión Urbana y la Dirección Jurídica respectivamente para su análisis y resolución de la Comisión del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0060-M

Anexos:

- 12-JORGE LAYEDRA-.pdf
- IRM
- Informe Legal No. 102-DJ-2020 e Informe Tecnico.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Nestor Raul Raura Tipan	nrrt	AZEA-DJ	2020-03-12	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2020-03-24	