

Escrituras

Administración Zonal
ELOY ALFARO
grande otra vez

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **16 SEP 2019** HORA: **11:30**

Nº HOJA: **6 (sepin-1025)**
Recibido por: **Jumbo**

-5-

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0132-O

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2019

Asunto: INFORME DE PARTICIÓN Ref. GDOC-2019-100413

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:

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2019-100413, la señora ROSERO MERIZALDE BLANCA ELIZABETH, de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita los informes Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 76866; 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 No. AZEA-UGU-2019-111, de 31 de julio del 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **No cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 287-DJ-2019, de 30 de agosto del 2019, suscrito por el Abg. Oscar Jumbo J., Director Jurídico (e), se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 76866.

Por lo expuesto, remito en 6 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad del señor **ROSETO GARNICA MESÍAS FILADELFO**, signado con el número de Predio 76866, ubicado en la parroquia La Magdalena, Barrio Atahualpa, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario

Atentamente,

7

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0132-O

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2019



Documento firmado electrónicamente

Abg. Lida Justinne García Arias
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO

Anexos:
- ROSERO MERIZALDE BLANCA ELIZABETH.PDF

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Oscar Alexandro Jumbo Jumbo	oajj	AZEA-DJ	2019-09-12	
Aprobado por: Lida Justinne García Arias	LJGA	AZEA-AZ	2019-09-12	

INFORME LEGAL N° 287-DJ-2019

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Partición
2.- SOLICITANTE:	ROSERO MERIZALDE BLANCA ELIZABETH
3.- PROPIETARIOS:	ROSERO GARNICA MESÍAS FILADELFO
4.- No. DE PREDIO:	76866
5.-CLAVE CATASTRAL:	30704 01 001
6.- PARROQUIA:	LA MAGDALENA
7.- BARRIO/URB.:	ATAHUALPA
8.- CALLE:	IGNACIO CANELOS
9.- LOTE:	41
10.- FECHA:	30 de agosto del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. AZEA-UGU-2019-111, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, Registro No. 2019-1004135, mediante el cual remite el Informe Técnico respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión del inmueble de propiedad del señor ROSERO GARNICA MESÍAS FILADELFO, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Comunicación ingresada con Registro No. 2019-100413, mediante el cual la señora ROSERO MERIZALDE BLANCA ELIZABETH, 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 signado con el No. 41, de la Urbanización Hermano Miguel, predio No. 76866, ubicado en la parroquia La Magdalena, cantón Quito.


Informe No. AZEA-UGU-2019-111, de 31 de julio del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **No cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir*". (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. 

16


- 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. AZEA-UGU-2019-111, suscrito por el Arq. Dino Cruz, 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 76866, Clave Catastral 30704 01 001, ubicado en la parroquia La Magdalena, barrio Atahualpa, cantón Quito.

Atentamente,



Abg. Oscar Jumbo J/
DIRECTOR JURÍDICO (e)
ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190830	

Oscar
23-08-2019
Jul

QUITO

ALCALDÍA

MEMORANDO No. AZEA-UGU-2019-111

DE: Arq. Dino Cruz
Responsable Unidad de Gestión Urbana

PARA: Abogado Oscar Jumbo
Director Jurídico (E)

ASUNTO: Informe



FECHA: DM. Quito, miércoles 31 de julio del 2019

En atención al trámite ingresado a esta administración con Registro 2019-100413 trámite No. 0002476 en relación al pedido realizado por el Dr. VICTOR RAFAEL MONTALVO SOLORZANO, Abogado particular de la Sra. BLANCA ELIZABETH ROSERO MERIZALDE quien ha solicitado El Informe de Factibilidad de Partición del lote de terreno numero cuarenta y uno (41), DE LA Urbanización "Hermano Miguel" situado en la Parroquia la Magdalena , Cantón Quito, Provincia de Pichincha, al respecto esta Unidad informa lo siguiente:

INFORME TECNICO:

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio propiedad que se encuentra registrada a nombre de del Sr. ROSERO GARNICA MESIAS FILADELFO, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos Anexo:

Predio No.:	76866	Area de Terreno:	199.62 m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	30704-01-001	Fronte de Lote:	10.07 m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	245.70 m ²	IRM No.	685868	
Alicuota:	-	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D5	D304-80	4	16	0	3	0	6	80	320	300	10

- 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

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

- 5 -

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.

- 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 cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.

Particular que comunico a usted para el cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz

**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto (IRM (706778), Expediente Trámite No. 2019-100413
Adjunto 02 (dos) fojas útiles.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	Sumilla
Elaborado por:	Arq. Julio González	UGU	2019-08/01	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-08/01	
Aprobado por:	Arq. Juan Manosalvas	DGT	2019-08/01	

Ejemplar 1: Área Legal

Ejemplar 2: Archivo UGU

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



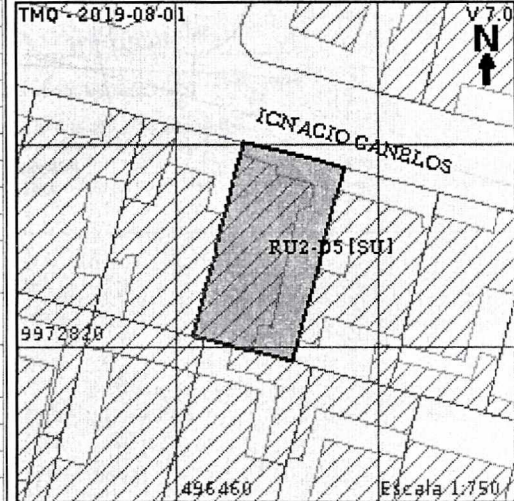
Fecha: 2019-08-01 16:31

No. 706778

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1700184094
Nombre o razón social:	ROSERO GARNICA MESIAS FILADELFO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	76866
Geo clave:	170102210210006111
Clave catastral anterior:	30704 01 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	245.70 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	245.70 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	200.00 m2
Área gráfica:	199.62 m2
Frente total:	10.07 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	LA MAGDALENA
Barrio/Sector:	ATAHUALPA W
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	IGNACIO CANELOS	0		S10N

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: D5 (D304-80)	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m2	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 320 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

OBSERVACIONES

- Solicite informe técnico de trazado vial en esta Administración.

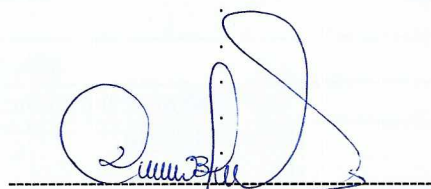
NOTAS

- 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.

- 3 -



- 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.



Pila Caiza Segundo David
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



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