

MEMORANDO No. AZLD-DJ-2020-002

PARA: Dra. María Eugenia Pinos
ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA

DE: Dr. Byron Flores López
DIRECTOR JURIDICO AZLD

ASUNTO: Informe Legal del Fraccionamiento predio No. 690601

En atención al oficio N°. GADDMQ-SGCM-2019-2348-O de 02 de diciembre de 2019, suscrito por la Secretaria General del Concejo (e), Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, mediante el cual solicita se emita (...) informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de los predios correspondientes a su jurisdicción, de acuerdo a lo solicitado por el señor Jorge Fernando Jijón Pérez (...)", conforme lo determina el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización al respecto me permito manifestar lo siguiente:

Del Informe de Regulación Metropolitana N° 718422 de fecha 12 de diciembre de 2019 señala:

ZONIFICACIÓN

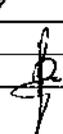
Zona: A10 (A604-50)
Lote mínimo: 600 m2
Frente mínimo: 15 m
COS total: 200%
COS en planta baja: 50%
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso de suelo: (Ru1) Residencia Urbano 1.

El Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M de 18 de diciembre de 2019, suscrito por el Ing. Eddy Ramiro Gonzalez Mora Director de Gestión del Territorio indica que el "(...) predio 690601, se determina que forma parte de un conjunto declarado, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con alicuota de 4.715360%, con un área de construcción de 182.80 m2, Zonificación A10 (A604-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que los predios N° 690601 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)"

Es decir que el predio signado con el número 690601 que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, no es divisible.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo, más si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble (compra- venta, remate, etc.), no tendrá sentido realizar ningún trámite Administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitanamente el informe que dispone el Art. 473 del COOTAD.


Dr. Byron Flores López
DIRECTOR JURIDICO
ADMINISTRACIÓN ZONAL
LA DELICIA

| Acción | Siglas responsable | Siglas unidades | Fecha | Sumilla |
|----------------|--------------------|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Elaborado por: | P. Contreras | DJ | 2020-01-02 |  |
| Aprobado por: | B. Flores López | DJ | 2020-01-02 |  |

AB. COMERCIAL
FOUZA PROCEDE A
CONFORMAR EN LA
NO LO DETERMINADO
NACIONAL
17/12/2019

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019

PARA: Sr. Dr. Byron Vinicio Flores Lopez
Director Jurídico

ASUNTO: Informe Técnico -Legal factibilidad de fraccionamiento de predio 690601

De mi consideración:

En respuesta al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2348-0, por el cual, el concejal René Bedón, 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, solicita, se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 690601 conforme lo requerido por el señor Jorge Fernando Jijón Pérez.

Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), del predio 690601, se determina que forma parte de un conjunto declarado, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 4.715360%, con un área de construcción de 182.80 m², Zonificación A10 (A604-50), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio."

En ese contexto me permito informar que los predios N° 690601 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho corresponda.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Eddy Ramiro Gonzalez Mora
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO



010 2310
11:03
DIRECCIÓN
JURIDICA

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M

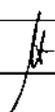
Quito, D.M., 18 de diciembre de 2019

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2019-2348-O

Anexos:

- 10-JORGE JIJON.pdf
 - IRM PREDIO 690601.PDF

| Descripción | Signatario | Área | Fecha | Detalle |
|-----------------------------------------|------------|--------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Elaborado por: Galo Renán Cruz Molina | grcm | AZLD-DGT-UGU | 2019-12-17 | |
| Aprobado por: Eddy Ramiro Gonzalez Mora | EG | AZLD-DGT | 2019-12-18 |  |

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

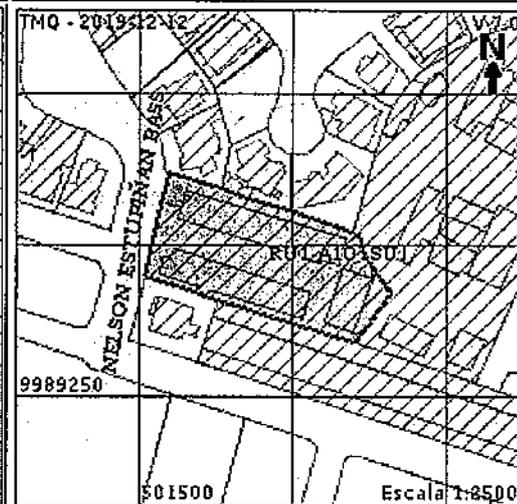
QUITO
grande otra vez

Fecha: 2019-12-12 16:19

No. 718422

***INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| C.C./R.U.C.: | 1713132759 |
| Nombre o razón social: | JIJON PEREZ JORGE FERNANDO |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 690601 |
| Geo clave: | 170105020573048125 |
| Clave catastral anterior: | 13405 05 001 001 001 005 |
| Alícuota: | 4.715360 % |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | |
| Área de construcción cubierta: | 182.80 m2 |
| Área de construcción abierta: | 16.13 m2 |
| Área bruta total de construcción: | 198.93 m2 |
| DATOS DEL LOTE GLOBAL | |
| Área según escritura: | 2595.00 m2 |
| Área gráfica: | 2576.94 m2 |
| Frete total: | 35.10 m |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 259.50 m2 [SU] |
| Zona Metropolitana: | LA DELICIA |
| Parroquia: | CARCELÉN |
| Barrio/Sector: | BALCÓN DEL NORTE |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal la Delicia |
| Aplica a incremento de pisos: | ZUAE ZONA URBANISTICA DE ASIGNACION ESPECIAL |

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****VÍAS**

| Fuente | Nombre | Ancho (m) | Referencia | Nomenclatura |
|---------|-----------------------|-----------|-------------------------|--------------|
| SIREC-Q | NELSON ESTUPIÑAN BASS | 14 | estacas del urbanizador | |

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: A10 (A604-50)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 200 %
 COS en planta baja: 50 %

PISOS

Altura: 16 m
 Número de pisos: 4

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: (RU1) Residencial Urbano 1

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

| Descripción | Tipo | Derecho de vía | Retiro (m) | Observación |
|-------------|------|----------------|------------|-------------|
| | | | | |

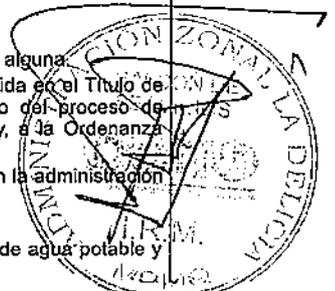
OBSERVACIONES

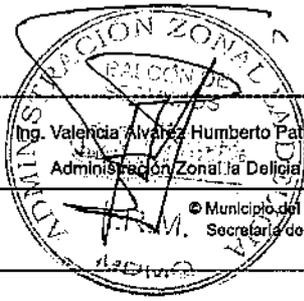
*DATOS DE ZONIFICACION VALIDOS PARA TODO EL LOTE QUE CONFORMA EL CONDOMINIO, PREDIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

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.





Ing. Valencia Alvarado Humberto Patricio
Administración Zonal La Delfina

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



*DT. J. G. G. 2019
su despacho
12/12/2019*

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2348-O

Quito, D.M., 02 de diciembre de 2019

Señorita Abogada
Johana Patricia Castellanos Toscano
Administradora Zonal Calderón
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

*2 ARA. CRUZ
ATENDER URGENTE
HOY. H. 12/Dic/2019
14:35*

Señora Magíster
María Eugenia Pinos Silva
Administradora de la Zona la Delicia
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

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 ustedes que en un plazo de cinco (5) días, remitan para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento de los predios correspondientes a su jurisdicción, de acuerdo a lo solicitado por el señor Jorge Fernando Jijón Pérez, mediante oficio s/n recibido en esta Secretaría General el 19 de noviembre de 2019.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*1 ARA. CURICAL
CONTESTAR OFICIO
URGENTE.
H. 9/Dic/2019
10:40.*

Documento firmado electrónicamente

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2019-0389-E

Anexos:
- 10-JORGE JIJON.pdf

*JF
12/12/2019
14:38*

*T. Curical
23-12-2019
8:12*



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2348-O

Quito, D.M., 02 de diciembre de 2019

Copia:

Señor
Jorge Fernando Jijon Perez

Señor Doctor
René Patricio Bedón Garzón
Concejal Metropolitano

Señorita
Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión

Señorita
Leslie Sofia Guerrero Revelo
Secretaria de Comisión

Señora Magíster
Rocio Pamela Ponce Almeida
Coordinadora de Gestión Documental y Archivo - Secretaría General del Concejo Metropolitano

Señora Psicóloga
Sandra Marcela Herrera Herrera
Gestión Documental y Archivo

| Autor | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Marisela Caleño Quinte | mcq | SGCM | 2019-11-30 | |
| Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy | DO | SGCM | 2019-12-02 | |
| Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy | DO | SGCM | 2019-12-02 | |



COMPROBANTE DE PAGO
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 RUC: 1760003410001



DINERS CLUB

Predial Urbano

Título de Crédito / : 00013990448
 Orden para Pago
 Año de : 2018
 Tributación
 Identificación : 17*****59
 Contribuyente : JIJON PEREZ JORGE FERNANDO

Fecha Emisión : 2019-01-01

LA DEUCMS

Fecha Pago : 2019-08-12

UBICACIÓN

Clave Catastral :
 Dirección : NELSON ESTUPIÑAN BASS N75-50 CASA C
 Placa :

Número de Predio : 0690601

INFORMACIÓN

AREA TERRENO 122.36 m2 AVALUO 31202.72
 A.C.C. 166.96 m2 AVALUO 104689.04 A.C.A. 31.97 m2
 VALOR CATASTRAL IMPONIBLE 145511.18 AVALUO TOTAL
 137464.22
 %DA: 100.0000 EXONERACIÓN:NINGUNA
 NELSON ESTUPIÑAN BASS N75-50 CASA C

CONCEPTO

RECARGO PREDIAL
 A LOS PREDIOS URBANOS CIUD
 TASA SEGURIDAD CIUDADANA
 CUERPO DE BOMBEROS QUITO
 INTERES X MORA TRIBUTARIA

TOTALES

4,12
 41,15
 23,00
 16,92
 4,40

Subtotal :
 Descuento
 Total Cancelado :

89,68
 -0,00
 89,68

Transacción : 25284658
 Cajero : tdinners

Para cualquier reclamo o trámite similar, es necesario se adjunte el comprobante o confirmación de pago, emitido por las Instituciones Financieras

Fecha de impresión : martes, 19 de noviembre del 2019



COMPROBANTE DE PAGO
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 RUC: 1760003410001



Calderon

REPORTE
Predial Urbano

Título de Crédito / Orden para Pago : 00013647154 Fecha Emisión : 2017-12-31
 Año de Tributación : 2018
 Identificación : 17*****00 Fecha Pago : 2018-01-09
 Contribuyente : JIJON PEREZ SANDRA CRISTINA

UBICACIÓN
 Clave Catastral : 0000000000 Número de Predio : 0271658
 Dirección : N15J OE4-119 CASA B
 Placa :

| INFORMACIÓN | CONCEPTO | TOTALES |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|---------|
| AREA TERRENO 102.50 m2 AVALUO 13325.00 | A LOS PREDIOS URBANOS CIUD | 27.42 |
| A.C.C. 175.83 m2 AVALUO 86037.92 A.C.A. 13,75 m2 | TASA SEGURIDAD CIUDADANA | 12,00 |
| VALOR CATASTRAL IMPONIBLE 99362.92 AVALUO TOTAL 99362.92 | CUERPO DE BOMBEROS QUITO | 13.49 |
| %DA: 100.0000 EXONERACIÓN:NINGUNA | | |
| N15J OE4-119 CASA B | Subtotal : | 52,91 |
| | Descuento | -2,74 |
| | Total Cancelado : | 50.17 |

Transacción : 18849404
 Cajero : breporne

Para cualquier reclamo o trámite similar, es necesario se adjunte el comprobante o confirmación de pago, emitido por las Instituciones Financieras

Fecha de impresión : martes, 19 de noviembre del 2019

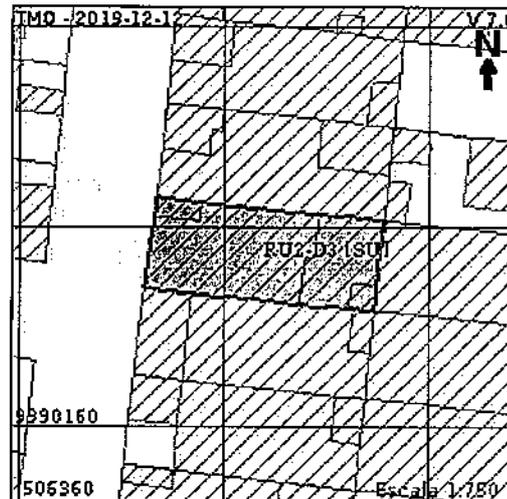
cl

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.: | 1711975100 |
| Nombre o razón social: | JIJON PEREZ SANDRA CRISTINA |
| DATOS DEL PREDIO | |
| Número de predio: | 271658 |
| Geo clave: | 170108551065020111 |
| Clave catastral anterior: | 13613 13 020 001 001 001 |
| Alícuota: | 50 % |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | |
| Área de construcción cubierta: | 175,83 m ² |
| Área de construcción abierta: | 13,75 m ² |
| Área bruta total de construcción: | 189,58 m ² |
| DATOS DEL LOTE GLOBAL | |
| Área según escritura: | 205,00 m ² |
| Área gráfica: | 203,42 m ² |
| Frente total: | 9,15 m |
| Máximo ETAM permitido: | 10,00 % = 20,50 m ² [SU] |
| Zona Metropolitana: | CALDERON |
| Parroquia: | CALDERÓN |
| Barrio/Sector: | S.JOSE |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal Calderón |
| Aplica a incremento de pisos: | |

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****VÍAS**

| Fuente | Nombre | Ancho (m) | Referencia | Nomenclatura |
|--------|----------|-----------|-------------------|--------------|
| IRM | CALLE 11 | 10 | 5 m eje de la vía | |

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: D3 (D203-80)
 Lote mínimo: 200 m²
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 240 %
 COS en planta baja: 80 %

PISOS
 Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

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

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

| Descripción | Tipo | Derecho de vía | Retiro (m) | Observación |
|-------------|------|----------------|------------|-------------|
|-------------|------|----------------|------------|-------------|

OBSERVACIONES

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.

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.

