

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M

INFORME LEGAL N° 400-DJ-2019

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Subdivisión
2.- SOLICITANTE:	MORETA COLLAGUAZO MARÍA ELENA y otros
3.- PROPIETARIOS:	ESTRELLA MENA CARMEN ANDREA
4.- No. DE PREDIO:	169489
5.-CLAVE CATASTRAL:	31806 04 013
6.- PARROQUIA:	LA ARGELIA
7.- BARRIO/URB.:	GUAJALO
8.- CALLE:	12 OE1J
9.- FECHA:	22 de noviembre del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión del inmueble de propiedad de la señora ESTRELLA MENA CARMEN ANDREA, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Comunicación ingresada con Registro No. 2019-012088, mediante el cual los señores MARÍA ELENA MORETA COLLAGUAZO, MERIDA SUSANA MORETA COLLAGUAZO y GLADYS DEL ROCÍO MORETA COLLAGUAZO, 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 predio No. 169489, ubicado en la parroquia La Argelia, cantón Quito.

Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, de 12 de noviembre 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.

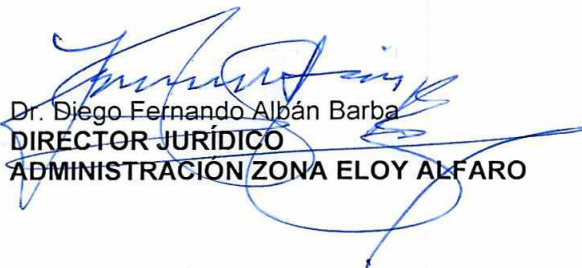
2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

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.

- 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. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, 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 169489, Clave Catastral 31806 04 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito.

Atentamente,


Dr. Diego Fernando Albán Barba
DIRECTOR JURÍDICO
ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20191122	

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M

INFORME LEGAL N° 403-DJ-2019

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe de Subdivisión
2.- SOLICITANTE:	MORETA COLLAGUAZO MARÍA ELENA y otros
3.- PROPIETARIOS:	ANDAGOYA ERAZO CARMEN CECILIA
4.- No. DE PREDIO:	32339
5.-CLAVE CATASTRAL:	31806 05 013
6.- PARROQUIA:	LA ARGELIA
7.- BARRIO/URB.:	GUAJALO
8.- CALLE:	Oe1G MANGLAR ALTO S28-176
9.- FECHA:	22 de noviembre del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión del inmueble de propiedad de la señora ANDAGOYA ERAZO CARMEN CECILIA, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Comunicación ingresada con Registro No. 2019-012088, mediante el cual los señores MARÍA ELENA MORETA COLLAGUAZO, MERIDA SUSANA MORETA COLLAGUAZO y GLADYS DEL ROCÍO MORETA COLLAGUAZO, 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 predio No. 32339, ubicado en la parroquia La Argelia, cantón Quito.

Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, de 12 de noviembre 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).

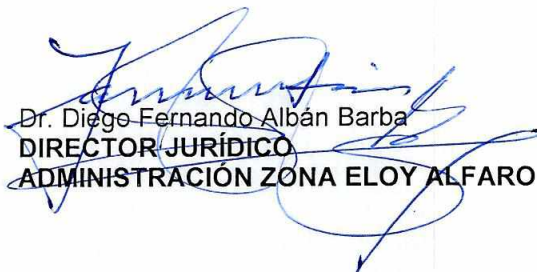
BESES LEGALES:

- 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.

- 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. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, 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 32339, Clave Catastral 31806 05 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito.

Atentamente,


Dr. Diego Fernando Albán Barba
DIRECTOR JURÍDICO
ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20191122	

*Dr. Jumbo:
su atención.
A PE
14-XI-2019*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M

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

PARA: Sr. Dr. Diego Fernando Alban Barba
Director de Jurídico

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE PARTICION

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta administración con Registro 2019-012088, en relación al pedido realizado por las señoras MARIA ELENA, MERIDA SUSANA Y GLADYS DEL ROCIO MORETA COLLAGUAZO, dentro del juicio de partición de los bienes inmuebles:

1. Un inmueble ubicado en la calle Manglar alto, N° 1415 con nomenclatura actual S28-176 entre las calles A y B del sector de Guajalo, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha.
2. En lote de terreno N° 65 de la calle Borbón y calle E N° 302 con nomenclatura actual S28 184, sector Guajalo, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha.
3. Lote N° 219 de la Cooperativa Nuevos Horizontes, ubicado en la Urbanización San Martín de Porras, jurisdicción de la Parroquia Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Con estos antecedentes, en la parte pertinente solicitan “se dignen emitir un criterio de carácter jurídico en la que indique que los referidos inmuebles son o no susceptibles de fraccionamiento para la partición, y así se emita el respectivo informe que corresponda.”

INFORME TÉCNICO:

Predio N° 169489

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 169489, mismo que consta a nombre de **ESTRELLA MENA CARMEN ANDREA**, 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:

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
14 NOV 2019 12H30 HORA
Geo P.
RECIBIDO POR
DIRECCIÓN JURIDICA

10

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M

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

Predio			169489		Area de Terreno:		359		Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:			31806 04 013		Frente de Lote:		33,4		ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:			349,3		IRM No.		XXXXXXX			
Alicuota:			0		Derechos y Acciones:		NO			
Nº	Zonificación	Altura máxima	Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	LP	%	%	m²	m	
D3	D(203-80)	3	12	0	0	3	6	80	240	200

- 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 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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M

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

INFORME TÉCNICO:

Predio N° 32339

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 32339, mismo que consta a nombre de **ANDAGOYA ERAZO CARMEN CELIA**, 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			32339		Area de Terreno:		200		Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:			31806 05 013		Frente de Lote:		9,4		ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:			473,71		IRM No.		XXXXXX			
Alicuota:			0		Derechos y Acciones:		NO			
N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros		Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	LP		%	%	m²	m
D3	D(203-80)	3	12	00	3	6	80	240	200	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 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.

9-

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M

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

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.

Referente al lote N° 219 de la Cooperativa Nuevos Horizontes no pertenece a esta Administración Zonal por lo que tendrá que recurrir a la Administración Quitumbe.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Arq. Dino Giovanni Cruz Jimenez
REPONSABLE UNIDAD GESTION URBANA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Julio Rodrigo Gonzalez Recalde	jrgr	AZEA-DGT-UGU	2019-11-12	
Revisado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-11-12	
Aprobado por: Dino Giovanni Cruz Jimenez	DGCJ	AZEA-DGT-UGU	2019-11-12	