

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M

**Informe Legal N0. 163-DJ-2020**

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Objeto Trámite:  | Factibilidad de Fraccionamiento;                   |
| 2. Solicitante:     | Elsa Irene Castro Zea;                             |
| 3. Propietario:     | Carlos Leonardo Suarez Bedoya y Elsa Irene Castro; |
| 4. Predio No.:      | 593222;  |
| 5. Clave Catastral: | 3110827013;  |
| 6. Parroquia:       | La Magdalena;                                      |
| 7. Fecha:           | 21 de septiembre de 2020.                          |

Revisados los documentos constantes en el trámite en mención, relacionado con la solicitud de Factibilidad de Fraccionar del predio 593222 del bien inmueble de propiedad de Carlos Leonardo Suarez Bedoya y Elsa Irene Castro, se desprende lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante Oficio S/N, ingresado según Trámite y Registro Nro. 0002159 y 2019-085321, en esta Administración el 21 de junio de 2019, suscrito por la señora Elsa Irene Castro Zea, en el que exponen y solicita:

*"(...) Mediante contrato de permuta celebrado el 28 de agosto de 1997 ante el Dr. EMRIQUE DIAZ BALLESTEROS, Notario Décimo octavo del cantón Quito, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad el 8 de septiembre del mismo año los cónyuges CARLOS LEONARDO SUAREZ BEDOYA y ELSA IRENE CASTRO ZEA, adquirieron al ilustre Municipio del cantón Quito el lote de terreno ubicado en la Av. Mariscal Sucre S23-24 y calle Portovelo, barrio Municipal, de la parroquia Chillogallo hoy La Mena, del cantón Quito D.M, Provincia de Pichincha (...).*

*Con el objeto de llegar a una partición de los bienes habidos entre la sociedad conyugal SUAREZ- CASTRO planteo el juicio No. 17203-2019-04518, ante la UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, en cuya providencia de fecha 03 de junio del 2019, las 08h57, el señor Juez de la Unidad Judicial dispone que se cumpla con lo determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD (...).*

*(...) solicita (...) el informe técnico que permita determinar la posibilidad o no de que el inmueble referido pueda ser objeto de partición (...)" (SIC),*

2.- Con Memorando No: GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M, de fecha 16 de septiembre de 202, 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) del predio N° 593222, mismo que consta a nombre SUAREZ BEDOYA CARLOS LEONARDO, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo donde se presenta características mínimas que debe tener un predio, (...)
- 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 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 AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...) (SIC).

#### **BASES LEGALES:**

Los numerales 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador: dispone:

*“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”.*

Artículo 122 del Código Orgánico Administrativo, ordena:

*“Dictamen e informe. El dictamen y el informe aportan elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa.*

*Cuando el acto administrativo requiere fundarse en dictámenes o informes, en estos estará expresamente previsto el ordenamiento jurídico, como parte del procedimiento.*

*Únicamente con expresa habilitación del ordenamiento jurídico, un órgano administrativo puede requerir dictámenes o informes dentro de los procedimientos administrativos”;*

El literal y) del artículo 87, Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía, manda:

*“Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

- y) *Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Artículo 473, ibídem, 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. 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”.*

Numeral 1) del artículo 2 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, establece:

#### **FINALIDAD**

*Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:*

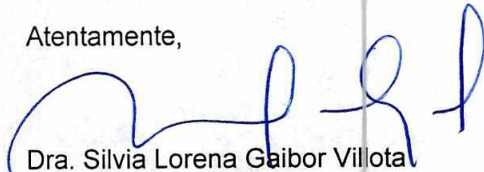
- 1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”;*

#### **PRONUNCIAMIENTO:**

En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, indica: **“(…)NO cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite”

correspondiente a seguir (...)", de la propiedad de los señores **CARLOS LEONARDO SUAREZ BEDOYA y ELSA IRENE CASTRO ZEA**, 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.

Atentamente,



Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota  
**DIRECTORA JURÍDICA**

	Nombres	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Abg. RR.	D/J	22/09/2020	

Ab. Raura  
Por Favor atender. @  
17-sep-2020

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2020

**PARA:** Sra. Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota  
Directora de Asesoría Jurídica

**ASUNTO:** Informe Técnico de Factibilidad

De mi consideración:

En atención al registro N° 2019-085321, tramite 0002159, ingresado a esta Administración, por la Sra. CASTRO ZEA ELSA IRENE mediante Oficio S/N, mismo que en la parte pertinente solicita "se sirva disponer que se realice la tramitación correspondiente para obtener el informe técnico que permita determinar la posibilidad o no de que el inmueble referido pueda ser objeto de partición en atención a la normativa que para el efecto aplica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito" (Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD).

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 593222, mismo que consta a nombre **SUAREZ BEDOYA CARLOS LEONARDO**, 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 N°	393222	Clave Catastral	31108 27 013	Dep. Administrativa	ELOY ALFARO					
Area de Terreno	420	Frente del Lote	16,22	Derechos y Acciones	NO					
Area de Construcción	157,12	Alicuota	0,0000%	IRM N°	729807					
N° Zonificación	Altura Máxima		Retiros			COS Pb	COS Total	Lote Mínimo	Frente Mínimo	
	Pisos	Altura	F	P	L	Entre Bloques	%	%	m2	m
D7 (D408-70)	8	32	0 m	3m	0m	6m	70	560	400.	12

Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES)



Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M

Quito, D.M., 16 de septiembre de 2020

- 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 MÍNIMAS 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.

Anexo: Adjunto IRM

Expediente Trámite No. -2019-085321

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,




Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo  
**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTION URBANA**

Anexos:

- Document. Sr. Suarez Bedoya 1.pdf
- Document. Sr. Suarez Bedoya 2.pdf

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M**

**Quito, D.M., 16 de septiembre de 2020**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Julio Rodrigo Gonzalez Recalde	jgr	AZEA-DGT-UGU	2020-09-16	
Aprobado por: Roberth Mauricio Bustamante Valarezo	RMBV	AZEA-DGT-UGU	2020-09-16	

## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



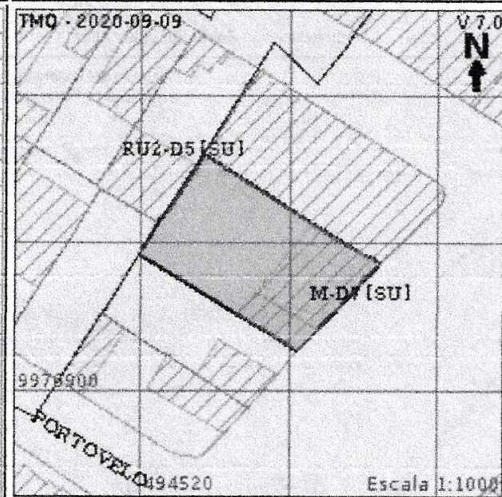
Fecha: 2020-09-09 08:38

No. 729807

## \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1704914090
Nombre o razón social:	SUAREZ BEDOYA CARLOS LEONARDO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	593222
Geo clave:	17010222019401011
Clave catastral anterior:	31108 27 013 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	157.12 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	157.12 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	420.00 m2
Área gráfica:	425.61 m2
Frente total:	16.22 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 42.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	LA MENA
Barrio/Sector:	COMBATIENTES
Dependencia administrativa:	Administración Zona Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



## VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	MARISCAL ANTONIO JOSE DE SUCRE	30	15 m al eje de vía	

## REGULACIONES

## ZONIFICACIÓN

Zona: D7 (D408-70)  
 Lote mínimo: 400 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 12 m  
 COS total: 560 %  
 COS en planta baja: 70 %

## PISOS

Altura: 32 m  
 Número de pisos: 8

## RETIROS

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

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

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
NO EXISTE AFECTACION VIAL				

## OBSERVACIONES

NO EXISTE AFECTACION VIAL

DATOS TOMADOS DEL PLANO DED EJES VIALES.

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 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 m<sup>2</sup>, 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 MDMDQ, 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.



Bustamante Valarezo Roberth Mauricio  
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2020