

Reasignado
DR. Jucabo

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2020-0023-M

Quito, D.M., 30 de enero de 2020

PARA: Sr. Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo
Responsable de la Unidad de Gestión Urbana

ASUNTO: INFORME LEGAL CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA

En atención al memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0011-M, mediante el cual 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); al respecto manifiesto:

El Artículo 75 de la Constitución de la República dispone: "Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. **El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley**".

El numeral 1 del artículo 83 ibídem señala: "[...] Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

1.- Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. [...]"

El numeral 4 del artículo 86 de la Carta Magna preceptúa: "[...] Si la sentencia o resolución no se cumple por parte de servidoras o servidores públicos, la jueza o juez ordenará su destitución del cargo o empleo, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar [...]"

El Artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal establece: "[...] **Incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente.-** La persona que incumpla órdenes, prohibiciones específicas o legalmente debidas, dirigidas a ella por autoridad competente en el marco de sus facultades legales, **será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años [...]**".

El literal c) del artículo 24, de la Ley Orgánica de Servicio Público LOSEP señala: "**Prohibiciones a las servidoras y los servidores públicos.- Prohibese a las servidoras y los servidores públicos lo siguiente:**

c) Retardar o negar en forma injustificada el oportuno despacho de los asuntos o la

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

FECHA 31 ENE 2020
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
RECIBIDO POR
A. Jucabo

411

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2020-0023-M

Quito, D.M., 30 de enero de 2020

prestación del servicio a que está obligado de acuerdo a las funciones de su cargo;

Mediante expediente No. 2950-2010, el Subprocurador Metropolitano, en el numeral A.2.1, señala: “La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado “lote mínimo”. En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular”. (Sic).

Mediante Sentencia dictada por la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, el 24 de enero del 2019, en la parte Resolutiva dispone: “ (...) **ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA,** (...) se declara que **Hugo Gonzalo Pérez Toapanta y María Rosa Culchac**, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la porción de terreno o cuota determinada de terreno ubicada en la **Cooperativa de Vivienda “Esfuerzo y Lucha de los Humildes”,** en la Av. Adrián Navarro; **entrando por el Pasaje “1” y Pasaje Principal “A”, lote 07 esquinero,** Sector Ferroviaria Baja, parroquia La Ferroviaria, **antes Eloy Alfaro,** cantón Quito, Provincia de Pichincha; (...). Seguidamente manifiesta: “(...) **Ejecutoriada que sea esta sentencia,** por Secretaría confírase copia certificada para que se la protocolice en una de las Notaría de este cantón, se la catastre en el Departamento correspondiente del Municipio de Quito y se la inscriba en el registro de la Propiedad de este cantón (...). (Sic).

Por lo expuesto; y, por cuanto se debe dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada por la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, el 24 de enero del 2019, la Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE,** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular.

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2020-0023-M

Quito, D.M., 30 de enero de 2020

Documento firmado electrónicamente

Dr. Diego Fernando Alban Barba
DIRECTOR DE JURIDICO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0011-M

Anexos:

- 1652.PDF
- 801282.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Oscar Alejandro Jumbo Jumbo	oajj	AZEA-DJ	2020-01-30	
Aprobado por: Diego Fernando Alban Barba	DFAB	AZEA-DJ	2020-01-30	

40

*De fondo
hacer su análisis
1002 / 31-01-2020*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0011-M

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

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

ASUNTO: INFORME TECNICO



De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta administración con documento GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2020-0036-E en relación al pedido realizado por el **Señor Pérez Toapanta Hugo Gonzalo** quien solicita se dé trámite de catastro del lote con un área de 71.46m² que forma parte de un lote de mayor extensión, mismo que pertenece a la Cooperativa de Vivienda Esfuerzo y Lucha de los Humildes de la parroquia La Ferroviaria, 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 de propiedad de la COOP DE VIV ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMILDES, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro adjunto al mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio.

Predio No.:	801282	Área de Terreno:	7840,00m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	3100219007	Frente de Lote:	61,15 m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	2155,51 m ²	IRM No.	718473	
Alcúota:	-	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB %	COS Total %	Lote mínimo m ²	Frente mínimo m
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	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:

-39-

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0011-M

Quito, D.M., 16 de enero 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 MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir, de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias.

Previo remitir dicho informe se realizó la respectiva consulta sobre la contribución de áreas verdes a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda donde indica lo siguiente: En base al CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo IV.1.79.- Supuestos en que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

(...)

“ En el caso de sentencia ejecutoriada dictada dentro del **juicio de Prescripción Extraordinaria de Dominio** de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, **deberá ser compensada por el administrado solicitante de la prescripción**, este lo realizara con el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, siempre que sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.

Particular que comunico a usted para que proceda emitir informe legal respectivo y remitir al Concejo Metropolitano para su resolución y aprobación respectiva salvo el mejor criterio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

-38-

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0011-M

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

Atentamente,



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

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2020-0036-E

Anexos:

- 1652.PDF
- 801282.pdf

37

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

QUITO
grande otra vez

Fecha: 2019-12-16 11:37

No. 718473

INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C.C./R.U.C.: 000000001
 Nombre o razón social: COOP DE VIV ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMI

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 801282
 Geo clave: 170102190273009111
 Clave catastral anterior: 31002 19 007 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

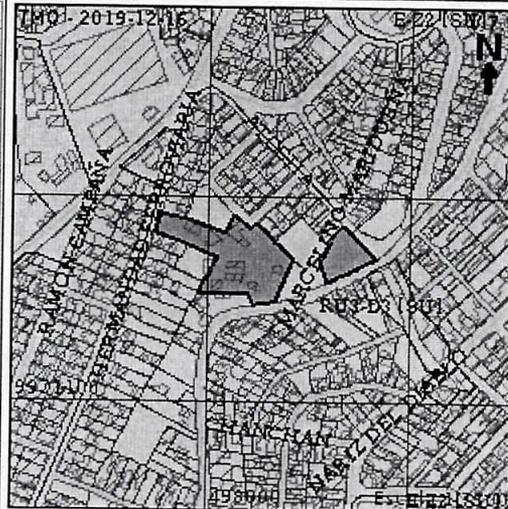
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 2155.51 m²
 Área de construcción abierta: 0.00 m²

Área bruta total de construcción: **2155.51 m²**

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 7840.00 m²
 Área gráfica: 7784.40 m²
 Frente total: 61.15 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 784.00 m² [SU]
 Zona Metropolitana: ELOY ALFARO
 Parroquia: LA FERROVIARIA
 Barrio/Sector: FERROVIARIA MEDIA
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
 Aplica a incremento de pisos:

**VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	HERMANDAD FERROVIARIA	12	6 m del eje vial	E5
SIREC-Q	MANUEL ADRIAN NAVARRO	12	6 m del eje vial	E6

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

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
VALDMESO [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.

OBSERVACIONES

INFORME DE REPLANTEO VIAL N° 2015-04433 DEL 18 DE JUNIO DEL 2015. CALLE HERMANDAD FERROVIARIA: ANCHO VIAL REGULARIZADO Y APROBADO 12.00 MTS A 6.00 MTS DEL EJE VIAL RESPETARA EL RETIRO DE 2.00 MTS DEL BORDILLO EXISTENTE. CALLE ADRIAN NAVARRO: ANCHO VIAL REGULARIZADO Y APROBADO 12.00 MTS A 6.00 MTS DEL EJE VIAL, RESPETARA EL RETIRO DE 2.50 MTS DEL BORDILLO EXISTENTE.

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 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 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.



Pila Caiza Segundo David

Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



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