

PROCURADURÍA METROPOLITANA

grande otra vez

Quito,
Exp. No. 2020-00724

Arquitecto
Luis Fernando Almeida
Dirección: Calle Morley N° 1077 y Nariz del Diablo esquina (Barrio Ferroviaria – Parroquia Eloy Alfaro)
Presente. -

Ref: Informe de Factibilidad

De mi consideración:

Respecto al trámite relacionado con la solicitud de informe sobre la factibilidad o no de la partición del predio No 9491, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesto:

La abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante Oficio N° GADDMQ-AZEA-2020-0798-O de 24 de marzo de 2020, remitió el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-2020-0059-M de 4 de marzo de 2020, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión, que en su parte pertinente manifiesta:

“... Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

- *Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (112M) de los predios de propiedad del señor ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad a los cuadros adjuntos:*

Predio No.	9491	Área de Terreno:	2050,80m ²	Dependencia Administrativa	
Código Catastral	3100125001	Frente de Lote:	84,91 m		ELOY ALFARO
Área de construcción máxima	8,00m ²	IFAI No.	7247M		
Alcance:	0,00%	Derechos y Acciones	SI		

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo m ²	Frente mínimo m
		Plata	H	F	P	L					
03	0203-80	3	12	0	3	0	8	80	240	200	10

• Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS 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. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de los lotes.

- 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.

- El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que, en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, es factible de subdividir por cuanto cumple con las **ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS**, mismo que el predio No. 9491 es un lote de 2050m² y cuya área mínima es de 200m². en conclusión, SI es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio...".

El art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dice:

"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 cumplimiento de la normativa anteriormente mencionada, quien emite el informe favorable es el Concejo Metropolitano de Quito, el mismo que es procedente, únicamente en los procesos judiciales que impliquen subdivisión o fraccionamiento de un inmueble; para el efecto, se debe adjuntar el proyecto de partición del inmueble o inmuebles involucrados en el litigio y su respectivo plano, documentos con los cuales la Municipalidad a través de la entidad competente, podrá determinar el cumplimiento de las normas técnicas para su división.

En tal sentido, adjunto sírvase encontrar copia del Oficio N° GADDMQ-AZEA-2020-0798-O de 24 de marzo de 2020, conjuntamente con el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-2020-0059-M de 4 de marzo de 2020, **a fin de que presente el plano del proyecto de partición del predio No. 9491 a la Administración Zonal Eloy Alfaro, a fin de que dicha Dependencia municipal, emita el informe correspondiente conforme a la normativa vigente.**

Muy atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)