



Fecha: 14 NOV 2013 Hora 0:59

Nº. HOJAS - 48h -  
Recibido por: A.V.

PROCURADURÍA METROPOLITANA  
EXPEDIENTE PRO 2018-02205  
GDOC: 2018-124121  
D.M/QUITO,

*Resolución  
de Susm  
14/11/2018*  
13 NOV 2013

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

**SOLICITUD:**

- Mediante Oficio No. SGC-2018-3003 de 20 de septiembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 0796491, requerido por la Dra. Karina Totoy Velasteguí, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del Juicio No. 17203-2018-01275.

- Con Oficio No. SGC-2018-3390 de 19 de octubre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 82247 y 413769, petición realizada por la Dra. Karina Totoy Velasteguí, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del Juicio No. 17203-2018-01275.

**ANTECEDENTES:**

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, en providencia emitida el 31 de julio de 2018, en lo principal dispone: *“En atención al escrito presentado por el actor remítase atento oficio al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que a través de la oficina correspondiente remitan a esta Judicatura en el término de 5 días el informe técnico dando cumplimiento al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, cuyos predios son: 00822447 (sic), 0796491, 0413769 (...).”*

## INFORMES TÉCNICOS

1. La Magister Ivonne Endara C., Administradora de la Zona Los Chillos, mediante oficio No. 0001936 de 14 de septiembre de 2018, señala: *“Al respecto se indica en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo, predio No. 796491: Zonificación: D4 (D303-80), Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, Frente mínimo: 10 m<sup>2</sup>. Según IRM el área de lote de terreno, de escritura es 250,90 m<sup>2</sup> y área gráfica es 250,91 y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300,00 m<sup>2</sup>, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 796491 no es divisible”*.
2. El señor Edwin Bosmediano Contero, Administrador de la Zona Eloy Alfaro, a través del oficio No. AZEA-DJ-2018-20184910 de 12 de octubre de 2018, dice: *“Dentro del juicio No. 17203-2018-01275, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 82247 y 413769 de propiedad de Franklin Xavier Gualoto Ramos, emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico”*.  
Para mayor ilustración, se transcribe lo manifestado por las dependencias referidas en líneas anteriores.


El Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Eloy Alfaro, mediante Informe Técnico No. GU-ITV-2018-011-DP de 20 de septiembre de 2017, indica que el predio No. 82247 tiene un área de terreno de 102,00 m<sup>2</sup>, con una zonificación D304-80, lote mínimo 300 m<sup>2</sup>; y, el predio No. 413769 con un área de 9.430,79 m<sup>2</sup>, se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal. Por estas consideraciones concluye manifestando en su parte pertinente que *“...se desprende que los predios en mención no son factibles de subdividir por cuanto el predio debe cumplir con las AREAS MINIMAS Y DEBERAN SER UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 82247 es un lote pequeño y el predio 413769 (sic) se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal”*.

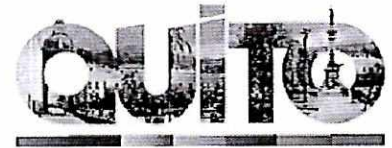
La Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zona Eloy Alfaro, mediante Informe legal No. 309-2018-DJ, establece: *“Siendo el informe técnico de partición desfavorable y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No, 413769”*.

### BASE LEGAL:

El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“En 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. [...]”*, lo subrayado me pertenece.

La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo... (70), No. 5, manifiesta: 



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.*

Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desean dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

*“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.*

*En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.*

#### **ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que se tratan de 3 inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito:

1.- Inmueble situado en la Administración Zona Los Chillos, correspondiente al predio No. 796491, ubicado en la Cooperativa de Vivienda Santa Teresita del Valle, parroquia Conocoto, con zonificación D4 (D303-80). De acuerdo a la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zona Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 10 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 250.91 m<sup>2</sup>.

2.- Inmueble situado en la Administración Zona Eloy Alfaro, correspondiente al predio No. 82247 ubicado en S13A Antonio de Carranza – OE5-96, parroquia San Bartolo, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zona Eloy Alfaro, se establece que se trata de un lote de 102 m<sup>2</sup>, por lo que no es factible la subdivisión.

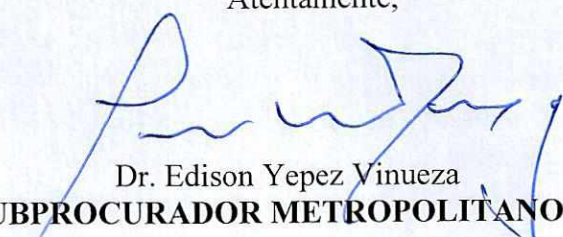
3.- Inmueble situado en la Administración Zona Eloy Alfaro, correspondiente al predio No. 413769 ubicado en la calle Oe91 Lizardo García N10-523, parroquia San Bartolo, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada, el informe técnico de la

Administración Zona Eloy Alfaro, manifiesta que se encuentra bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo tanto no es factible la subdivisión.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial los predios Nos. 796491, 82247 y 413769, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre y al administrado señor Gualoto Ramos Franklin Xavier.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yepez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adjunto Expediente. (46 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO	08-11-2018	#
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Fecha: 16 OCT 2018 Hora 15:10

Nº. HOJAS -27h7

Recibido por: [Signature]

OFICIO No. AZEA-DJ-2018 No. 20184910

DM. Quito, 12 OCT 2018

Ticket. GDOC No. 2018- 2018-124121

Abogado  
Diego Cevallos  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO.

Presente.

Asunto: Informe Legal Juicio No. 17203-2014-01275

De mi consideración:

En atención a la solicitud ingresada por el interesado Doctor ANTONIO PEREZ, con trámite número 2018-124121, en el que solicita "Con los datos mencionados, se puede colegir que las propiedades no son susceptibles de partición, que deberá ser corroborado por el I. Municipio de Quito, al entregar el respectivo INFORME DE FACTIBILIDAD", a usted digo:

ANTECEDENTE:

Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano de Patrocinio, de la Procuraduría Metropolitana, expediente No. 02025-2015, Dr. Marco Proaño Durán, quien en su parte pertinente indica: "la autorización sobre particiones judiciales o extrajudiciales es de competencia exclusiva del órgano legislativo, esto es el Concejo Metropolitano de Quito".

Dentro del juicio No. 17203-2014-01275, adjunto encontrará el informe legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 82247 y 413769 de propiedad de Franklin Xavier Gualoto Ramos, emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico.

Particular que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Signature]  
EDWIN BOSMEDIANO CONTRERO  
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO

Adjunto:

24 fojas que han sido ingresadas en la Administración Eloy Alfaro.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDA	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	201810-2	[Signature]
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	201810-2	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano  
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG  
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG  
Ejemplar 4: Archivo Dirección Jurídica

INFORME LEGAL.- 309-2018-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predios No. 82247 y 4713769  
Propietario: GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER  
Predio No. 82247 y 413769  
Clave Catastral: 170102280102010113 y 1701022800090021161  
Parroquia San Bartolo

Dentro del juicio No. 17203-2014-01275, de partición, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, de los predios No. 82247 y 413769, así como la documentación que en 24 fojas ha ingresado a la Administración Eloy Alfaro, Juicio No. 17204201700982 de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DE LOS PREDIOS No. 82247 y 4713769.

**ANTECEDENTE:**

Memorando No. AZEA-UGU-2018-0178, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"Con lo expuesto se desprende que los predios en mención, no es factible de subdividir por cuanto el predio debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS Y DEBERAN SER UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 82247 es un lote pequeño y el predio 413769 se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal. Adjuntamos la Célula Catastral y el Informe de regulación Metropolitana de los predios"*.

**BASE LEGAL:**

Art. 473 del COOTAD dispone: *"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"*.

**CRITERIO LEGAL:**

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.413769.

Es necesario señalar que el predio No. 796491 corresponde a la Administración Zonal Valle de los Chillos según informa la Unidad de Gestión Urbana en el informe técnico.

Atentamente,



**AB. JOHANNA ESPINOSA**  
**DIRECTORA JURIDICA**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	201810-2	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	201810-2	



Pati  
20/09/18  
[Signature]

Dina Pombino  
2018-09-21

**MEMORANDO No. AZEA-UGU-2018-0178**

**DE:** Arq. Dino Cruz  
Responsable Unidad de Gestión Urbana

**PARA:** Abogada Johanna Espinosa  
Directora Jurídica

**ASUNTO:** Factibilidad de Fraccionamiento

**FECHA:** DM. Quito, Jueves 20 de septiembre del 2018

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2018-011-DP, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio solicitado por UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

[Signature]

Arq. Dino Cruz  
**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2018-09-20	[Signature]
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2018-09-20	[Signature]

2018-124121

Anexo: Adjunto Expediente Completo con veinte y cuatro (24) fojas útiles.

Ejemplar 1: Usuario

Ejemplar 2: Archivo Numérico AZEA

Ejemplar 3: Archivo Alfabético AZEA

Ejemplar 4: Archivo UGU

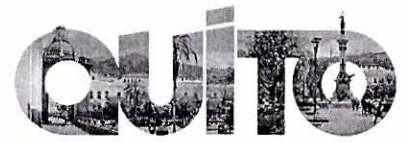
**QUITO**  
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

20 SEP 2018 8:43

Silviana H.  
ESCRIBIDA POR  
DIRECCION JURIDICA

(42)





Quito, 20 de septiembre del 2017

INFORME No. GU-ITV-2018-011- DP

**ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN**

En atención al oficio N° SGC-2018-2859 de fecha 05 de septiembre del 2018 se determinó lo siguiente:

**DATOS GENERALES**

**Solicitante:** UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

**Nombre del propietario:** GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER

**PEDIDO / REQUERIMIENTOS:**

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, dispone oficiar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para que remita la certificación en la que conste si los inmuebles con números de predio 00822447; 0796491; 0413769, es o no objeto de subdivisión.

**INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:**

Se da contestación en función, a la competencia de este departamento:

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de los predio de propiedad del señor GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo Anexo:

Predio No.:	82247	Area de Terreno:	102.00m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	30906 10 010	Frete de Lote:	6.04m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	209.44m <sup>2</sup>	IRM No.	675721	
Alicuota:	-	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frete mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D5	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10

Predio No.:	413769	Area de Terreno:	9430.79m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	30806 07 001 001 061	Frete de Lote:	347.68m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	209.44m <sup>2</sup>	IRM No.	675720	
Alicuota:	1.25515%	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frete mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D5	D304-80	4	16	0	0	3	6	80	320	300	10

2. 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. 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.
  
3. 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 los predios en mención, **no es factible de subdividir por cuanto el predio debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS Y DEBERAN SER UNIPROPIEDAD**, mismo que el predio No. 82247 es un lote pequeño y el predio 4713769 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal. Adjuntamos la Cédula Catastral y el Informe de Regulación Metropolitana de los predios.

Además debo indicar que el predio No.796491 corresponde a la **Administración Zonal Valle de los Chillos**, por tanto el informe técnico deberá solicitar en dicha dependencia.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.



Atentamente,



Arq. Dino Cruz

**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto lo indicado.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2018-09-19	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2018-09-19	

Ejemplar 1: Usuario

Ejemplar 2: Archivo Numérico AZEA

Ejemplar 3: Archivo Alfabético AZEA

Ejemplar 4: Archivo UGU

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2018-09-18 10:34

No. 675722

## \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0603009234
Nombre o razón social:	GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	82247
Geo clave:	170102280102010113
Clave catastral anterior:	30906 10 010 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	209.44 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	209.44 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	102.00 m2
Área gráfica:	101.97 m2
Fronte total:	6.04 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 10.20 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	SAN BARTOLO
Barrio/Sector:	STA.ANITA 2
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECOEFICIENCIA

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



## CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-O	ANTONIO DE CARRANZA	6	3 m del eje vial	S13A

## REGULACIONES

### ZONIFICACIÓN

Zona: D5 (D304-80)

Lote mínimo: 300 m2

Fronte mínimo: 10 m

COS total: 320 %

COS en planta baja: 80 %

### PISOS

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

### 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: (RU3) Residencial Urbano 3

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

## AFECTACIONES/PROTECCIONES


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

## OBSERVACIONES

## 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 - 2018



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro

**QUITO**  
ALCALDÍA

CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCR-01

2018/09/20 08:39

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	0603009234	TMQ - 2018-09-20	V 7.0
Nombre o razón social:	GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	82247		
Geo clave:	170102280102010113		
Clave catastral anterior:	3090610010000000000		
Denominación de la unidad:			
Año de construcción:	2009		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	209.44 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	209.44 m2		
Área de adicionales constructivos:	12.68 m2		
AVALÚO CATASTRAL		FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA	
Avalúo del terreno:	\$ 20,346.76		
Avalúo de construcciones	\$ 76,092.82		
Avalúo de construcciones	\$ 0.00		
Avalúo de adicionales	\$ 840.68		
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 97,280.26		
AVALÚO COMERCIAL DECLARADO			
Avalúo del terreno:			
Avalúo de construcción:			
Avalúo total:			
DATOS DEL LOTE			
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano		
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO		
Área según escritura:	102.00 m2		
Área gráfica:	101.97 m2		
Frente total:	6.04 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 10.20 m2 [SU]		
Área excedente (+):	0.00 m2		
Área diferencia (-):	-0.03 m2		
Número de lote:	-		
Dirección:	S13A ANTONIO DE CARRANZA - OE5-96		
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO		
Parroquia:	SAN BARTOLO		
Barrio/Sector:	STA.ANITA 2		

PROPIETARIO(S)				
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER	0603009234	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 101.97 m2.

38

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2018-09-18 10:33

No. 675720

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	0603009234
Nombre o razón social:	GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	413769
Geo clave:	1701022800090021161
Clave catastral anterior:	30806 07 001 001 001 061
Alicuota:	1.255150 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	48.46 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	<b>48.46 m2</b>
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	9430.79 m2
Área gráfica:	9433.76 m2
Perímetro total:	347.68 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 943.08 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	SAN BARTOLO
Barrio/Sector:	STA.ANITA 2
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECOEFICIENCIA

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



**CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	EL CANELO	12	6 m del eje de vía	S12
SIREC-Q	ANTONIO JOSE DE SUCRE	30	15 m al eje de la vía.	
SIREC-Q	JUAN LAGOS	6	3 m al eje de la vía	Oe6A
SIREC-Q	PEDRO CAPIRO	12	6 m al eje de la vía.	S11D

**REGULACIONES**

**ZONIFICACIÓN**

Zona: D5 (D304-80)

Lote mínimo: 300 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 320 %

COS en planta baja: 80 %

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

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

**ZONIFICACIÓN**

Zona: D7 (D408-70)

Lote mínimo: 400 m2

Frente mínimo: 12 m

COS total: 560 %

COS en planta baja: 70 %

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

Uso de suelo: (M) Múltiple

**PISOS**

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

**PISOS**

Altura: 32 m

Número de pisos: 8

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

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 algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

EL CERRAMIENTO Y / O CONSTRUCCIONES, EN EL PREDIO SE CONSTRUIRÁN SOBRE EL ARCO RESULTANTE DE APLICAR UN RADIO CON DIMENSIÓN IGUAL AL ANCHO DE LA MAYOR DE LAS ACERAS ( ORD. 0172 )..

DATOS TOMADOS DEL PLANO DE EJES VIALES.

AFECTACIÓN VIAL NINGUNA.

PARA CUALQUIER INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA Y CONSTRUCTIVA DEBE PRESENTAR EL ACTA NOTARIADA DE LOS COPROPIETARIOS DE CONFORMIDAD CON LA LEY

**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.



-----  
 Pila Caiza Segundo David  
 Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
 2011 - 2018

# Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Dirección Metropolitana de Catastro

# QUITO

ALCALDÍA

## CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-01

2018/09/20 08:40

### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 0603009234  
Nombre o razón social: GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER

### DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 413769  
Geo clave: 1701022800090021161  
Clave catastral anterior: 3080607001001001061  
Alícuota declarada: 1.255150  
Unidad de relación % declarada: 100  
Alícuota al 100%: 1.255150  
Denominación de la unidad: ALM 61  
Año de construcción: 1982  
En derechos y acciones: NO  
Destino económico: COMERCIAL

### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 48.46 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 48.46 m2

### AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 30,776.35  
Avalúo de construcciones: \$ 13,779.37  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional: \$ 40.26  
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a: \$ 1,284.34  
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 45,880.32

### AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

### DATOS DEL LOTE GLOBAL

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO  
Área según escritura: 9,430.79 m2  
Área gráfica: 9,433.76 m2  
Frente total: 347.68 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 943.08 m2 [SU]  
Área excedente (+): 2.97 m2  
Área diferencia (-): 0.00 m2  
Dirección: MARISCAL ANTONIO JOSE DE SUCRE  
Zona Metropolitana: ELOY ALFARO  
Parroquia: SAN BARTOLO  
Barrio/Sector: STA.ANITA 2

### IMPLANTACIÓN DEL LOTE



### FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

Fotografía de fachada no disponible

### PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER	0603009234	100	SI

### NOTAS

#### DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

#### REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 9433.76 m2.

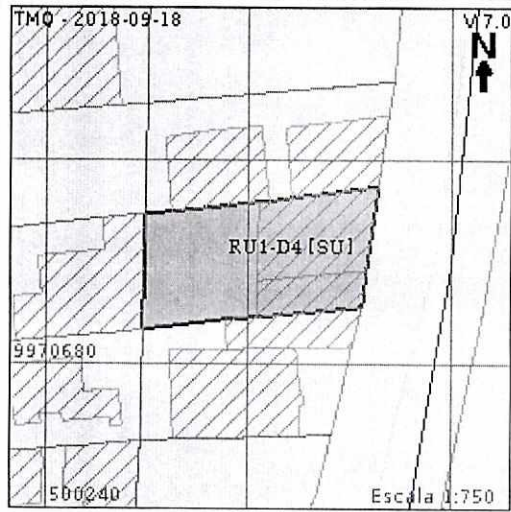


**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



**IRM - CONSULTA**

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	0603009234
Nombre o razón social:	GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	796491
Geo clave:	170110561178030111
Clave catastral anterior:	21203 15 023 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	125.24 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	<b>125.24 m2</b>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	250.90 m2
Área gráfica:	250.91 m2
Área total:	11.79 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 25.09 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CHILLOS
Parroquia:	CONOCOTO
Barrio/Sector:	STA TERESITA BAJA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos
Aplica a incremento de pisos:	



**CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	LIZARDO GARCIA	12	6 m mapa puos v2	Oe9l

**REGULACIONES**

**ZONIFICACIÓN**

Zona: D4 (D303-80)  
Lote mínimo: 300 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  
de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
Factibilidad de servicios básicos: SI

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

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

**OBSERVACIONES**

ZONA LOS CHILLOS - PARROQUIA CONOCOTO  
SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA PUOS V2 DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL VIGENTE (ACTUALIZACIÓN 2016 ORDENANZA 127)  
AFECTACION PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACION DE LA VIA. SOLICITE REPLANTEO VIAL

**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.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2018

DGT

*Mano de S...  
Mano de S...  
Mano de S...*

Oficio N° **801936**

DM Quito, **14 SET. 2018**

Ticket No. 2018-102075 ✓

Señor/a.  
Abg. Renato Delgado Merchán  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**  
Presente.-

**Asunto:** Factibilidad de partición, predio N° 796491.

De mi consideración:

En atención al Oficio N° SGC-2018-2858 de fecha 05 de septiembre de 2018, en la que solicita se remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio N° 796491 solicitado por la Dra. Karina Totoy Velasteguí, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del Juicio N° 17203-2018-01275.

Al respecto se indica que en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo, predio N° 796491.

**ZONIFICACIÓN**

**Zona: D4 (D303-80)**

Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>  
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:** (RU1) Residencial Urbano 1

**Factibilidad de servicios básicos:** SI

Según IRM el área del lote de terreno, de escritura es 250.90 m<sup>2</sup> y área gráfica es 250.91 m<sup>2</sup> y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300.00 m<sup>2</sup>, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 796491 no es divisible.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Magister Ivonne Endara C.*

**ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS**

Recibido por: *IKC*  
N° HOJAS: *15 hojas*  
Fecha: **18 SEP 2018**  
Hora: **01:51**  
RECEPCIÓN  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDIA  
**QUITO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Dolores Coque R.	GU-DGT	2018912	
Revisión:	Arq. Andrea Ortiz	GU-DGT	2018912	
Aprobación:	Ing. Daniel Suárez P. Msc.	DGT	2018912	

Adjunto expediente en 2 fojas útiles.

15



**CASILLERO 1320**

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON  
SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**

Oficio No. 00740-2018-KTV  
Quito, 31 de julio del 2018

Señores:

**Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**

Presente.-

En Juicio Voluntario signado con el No. 17203-2014-01275 que sigue GUALOTO RAMOS FRANKLIN XAVIER, en contra EDITH MARIANA VINUEZA HERRERA, hay lo siguiente:

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON  
SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.-**

Quito, jueves 26 de julio del 2018, las 14h06, VISTOS. Agréguese al proceso los escritos presentados por el actor y demandada. Tómese en cuenta el contenido de los mismos en el momento procesal oportuno. En atención al escrito presentado por el actor remítase atento oficio al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que a través de la oficina correspondiente remitan a esta Judicatura en el término de 5 días el informe técnico dando cumplimiento al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, cuyos predios son: 00822447; 0796491; 0413769; para lo cual para mejor ilustración aparéjese copias certificadas del escrito presentado por el actor y las piezas de fs. 4 a 14 de autos. EL oficio en mención remítase al casillero judicial del accionante, quien deberá gestionar el mismo. NOTIFÍQUESE, OFÍCIESE Y CUMPLASE.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

  
Dra. Karina Verónica Totoy Velastegui  
**SECRETARIA UNIDAD JUDICIAL**



30