

MEMORANDO No. AZLD-DJ-2020-012

**PARA:** Dra. María Eugenia Pinos  
**ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA**

**DE:** Dr. Byron Flores López  
**DIRECTOR JURIDICO AZLD**

**ASUNTO:** Informe Legal del Fraccionamiento predio No. 678863

En atención al oficio N°. GADDMQ-SGCM-2020-3226-O de 23 de septiembre de 2020, suscrito por la Secretaria General del Concejo (e), Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, mediante el cual solicita se emita, informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio 678863, de acuerdo a lo solicitado por la señora Sara Mercedes Pesántez, conforme lo determina el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

Del Informe de Regulación Metropolitana N° 730751 fde fecha 28 de septiembre de 2020 señala:


**ZONIFICACIÓN**

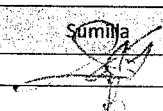
**Zona:** A8 (A603-35)  
**Lote mínimo:** 600 m2  
**Frente mínimo:** 15 m  
**COS total:** 105%  
**COS en planta baja:** 35%  
**Forma de ocupación del suelo:** (A) Aislada  
**Uso de suelo:** (Ru1) Residencia Urbano 1.

El Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0445-M de 29 de Septiembre de 2020, suscrito por el Ing. Adrian Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión del Territorio indica que el "(...) predio 678863, forma parte del condominio, en PROPIEDAD HORIZONTAL, con alicuota de 1.80%, área de construcción cubierta de 69.00 m2, área de construcción abierta de 36.87 m2, Zonificación A8 (A603-35), por lo cual, los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que el predio N° 678863 **NO ES FACTIBLE** de partición, por no cumplir con la zonificación, respecto al lote mínimo (...)"

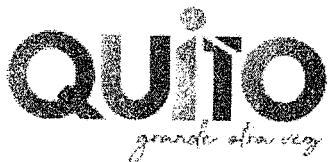
Es decir que el predio signado con el número 678863 que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, **no es divisible**.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo.

  
Dr. Byron Flores López  
**DIRECTOR JURÍDICO**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**LA DELICIA**

Acción	Siglas responsable	Siglas unidades	Fecha	Sumina
Elaborado por:	P. Contreras	DJ	2020-10-06	
Aprobado por:	B. Flores López	DJ	2020-10-06	



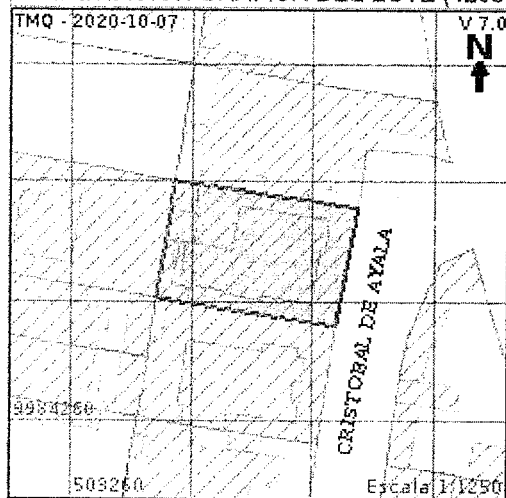


## CÉDULA CATASTRAL

## CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1708522246
Nombre o razón social:	<b>MENDEZ PESANTEZ VICTOR HUGO</b>
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	<b>24185</b>
Geo clave:	170104150233004112
Clave catastral anterior:	12108 11 003 002 001 001
Alicuota declarada:	50
Unidad de relación % declarada:	100
Alicuota al 100%:	50 %
Denominación de la unidad:	C-1; A.EXC-SERV; PAT; TRRZ
Año de construcción:	1985
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	244.78 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	13.20 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	<b>257.98 m<sup>2</sup></b>
AVALUO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 60.000.00
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 65.170.59
Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 942.48
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional a la alicuota:	\$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a la alicuota:	0
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 126.113.07
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Clasificación del suelo:	[SU] Suelo Urbano
Área según escritura:	600.00 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	605.10 m <sup>2</sup>
Frente total:	20.19 m
Maximo ETAM permitido:	10.00 % = 60.00 m <sup>2</sup> [SU]
Área Excedente (+):	5.10 m <sup>2</sup>
Área Diferencia (-):	0.00 m <sup>2</sup>
Dirección:	E11 CRISTOBAL DE AYALA - N52-27
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	KENNEDY
Barrio/Sector:	JULIO MATOVELLE

## IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (420888)



## FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



[Imprimir información](#)

[Nueva consulta](#)

Si existe inconsistencia en los datos catastrales, acerquese a la Administración Zonal (Zugonía Equivo) con el formulario de actualización catastral y requisitos correspondientes.

[Formulario de actualización catastral](#)

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro  
2016 - 2020

1211201011200  
Powered by [Cawango](#) S.A.

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



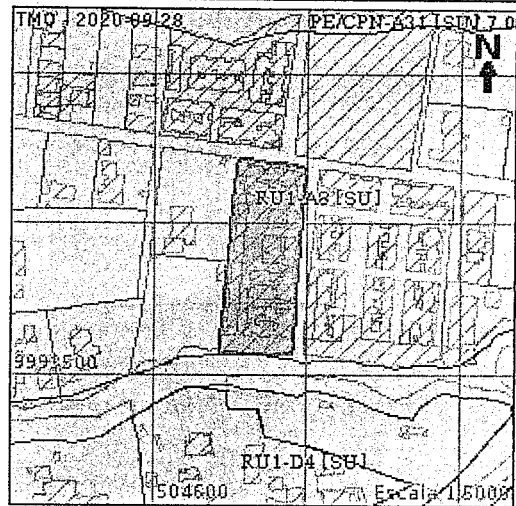
Fecha: 2020-09-28 14:00

No. 730751

## \*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1305263822
Nombre o razón social:	CHAVEZ MOREIRA INGRID ILIANA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	678863
Geo clave:	170105770087009628
Clave catastral anterior:	14410 02 002 006 001 008
Alicuota:	1.80 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	69.00 m2
Área de construcción abierta:	36.87 m2
Área bruta total de construcción:	105.87 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	6189.00 m2
Área gráfica:	5810.98 m2
Frente total:	167.87 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 618.90 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	POMASQUI
Barrio/Sector:	S.JOSE
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



## VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JOSE	0		S3
IRM	SAN JOSE	10	5 m al eje de vía	

## REGULACIONES

### ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)		<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 600 m <sup>2</sup>	<b>PISOS</b>	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 15 m	Altura: 12 m	Lateral: 3 m
COS total: 105 %	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Factibilidad de servicios básicos: SI

## AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho Retiro de vía (m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA		No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO		El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.

## OBSERVACIONES

\*DATOS DE ZONIFICACION VALIDOS PARA TODO EL LOTE QUE CONFORMA EL CONDOMINIO. PREDIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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.

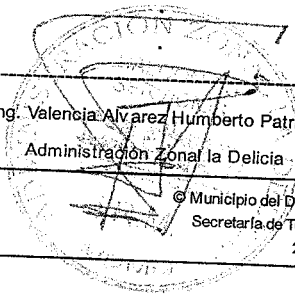
## NOTAS

Los datos aquí presentados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de clasificación complementarios.

- 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.



Ing. Valencia Alvarez Humberto Patricio  
Administración Zonal La Delicia



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



**Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0445-M**

**Quito, D.M., 29 de septiembre de 2020**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3226-O

Anexos:

- 7-SARA PESANTEZ-.pdf
- SUMILLA DJ Y DGT (20).PDF
- IRM PREDIO 678863\_0001.pdf

Acción	Responsable	Entidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Galo Renán Cruz Molina	grem	AZLD-DGT-UGU	2020-09-29	
Revisado por: Adrian Patricio Aguas Camacho	apac	AZLD-DGT	2020-09-29	
Aprobado por: Adrian Patricio Aguas Camacho	apac	AZLD-DGT	2020-09-29	



MS. P. B. O. A. EST. C. O. P. A. O.  
LEB. P. A. P. C. O. O. E. T. I. N. A.  
C. O. O. T. A. D. 2020  
25/09/2020



SECRETARÍA GENERAL DEL  
**CONCEJO**

Arg. G. Cruz: Favor su atención y trámite posterior

Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3226-O 23/09/20

Quito, D.M., 23 de septiembre de 2020

Señora Magíster  
María Eugenia Pinos Silva  
**Administradora Zonal La Delicia**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted que en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de los predios 24185 y 678863 de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Sara Mercedes Pesántez con su abogado patrocinador, Dr. Mauro Alvarez, mediante oficio sin número recibido en esta Secretaría General el 17 de septiembre de 2020.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)**

Referencias:  
- GADDMQ-SGCM-2020-0566-E

Anexos:  
- 7-SARA PESANTEZ-.pdf

Copia:  
Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Señorita  
Marisela Caleño Quinte



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3226-O

Quito, D.M., 23 de septiembre de 2020

**Secretaria de Comisión**

Señora Licenciada  
Fanny Elizabeth Rodríguez Jaramillo  
**Servidora Municipal**

Señora  
Sara Mercedes Pesantez

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marisela Caleño Quinte	meq	SGCM	2020-09-23	
Revisado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2020-09-23	
Aprobado por: Damaris Priscila Ortiz Pasuy	DO	SGCM	2020-09-23	