

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M

Quito, D.M., 05 de enero de 2021

PARA: Sr. Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia
Director de Asesoría Legal

ASUNTO: Requerimiento de Informe Técnico de factibilidad de partición predios 287123, 25861 y 3021515. Ref. Exp. 544

En atención al memorando GADDMQ-AZMS-DAL-2020-525-M, dentro del cual hace referencia al oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-4285-O, dirigido a la Ab. Sandy Campaña Fierro, Administradora de la Zona Centro Manuela Sáenz, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), le informa y solicita que "(...) Mediante oficio S/N del 27 de noviembre del 2020, dirigido al Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, el Dr. Santiago Crespo Romo, dentro del Juicio de Partición y Adjudicación número 17203-2019-10177 que se tramita en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, solicita se emita los informes de factibilidad de los siguientes predios: **287123** consistente en un departamento "A" ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Santa Prisca, Av. Gran Colombia y Tarquí, Edf. Tarquí, predio **25861** consistente en un Local Comercial No. 202, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Santa Prisca, Av. Gran Colombia y Tarquí, Edf. Tarquí y predio **3021515** consistente en un parqueadero No. 9, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Santa Prisca, Av. Gran Colombia y Tarquí, Edf. Tarquí".

Al respecto, se informa que de acuerdo a los IRM, que se adjunta al presente, los 3 predios son propiedad del señor **CRESPO TORAL JORGE** y registra los siguientes datos:

IRM - CONSULTA				
*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1700731050 Nombre o razón social: CRESPO TORAL JORGE				
DATOS DEL PREDIO				
Número de predio: 287123 Geo clave: 170103130047003231 Clave catastral anterior: 10103 03 001 001 005 001 Alícuota: 11.20 % En derechos y acciones: NO				
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN				
Área de construcción cubierta: 195.00 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 195.00 m2				
DATOS DEL LOTE GLOBAL				
Área según escritura: 826.00 m2 Área gráfica: 858.48 m2 Frente total: 57.96 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 82.60 m2 [SU]				
Zona Metropolitana: CENTRO Parroquia: ITCHIMBIA Barrio/Sector: JULIO MORENO D. Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)				
Aplica a incremento de pisos: METRO ECO-EFICIENTE - METRO				
VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	TARQUI	0		N16
IRM	PROLONGACION DE CALLE TARQUI	12	ancho de via	
IRM	AV. GRAN COLOMBIA	14	ancho de avenida	
SIREC-Q	GRAN COLOMBIA	0		
REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: D7 (D408-70)		PISOS		RETIROS
Lote mínimo: 400 m2		Altura: 32 m		Frontal: 0 m
Frente mínimo: 12 m		Número de pisos: 8		Lateral: 0 m
COS total: 560 %				Posterior: 3 m
COS en planta baja: 70 %				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		

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M

Quito, D.M., 05 de enero de 2021

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL PARA REGULARIZACIÓN	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	1700731050
Nombre o razón social	CRESPO TORAL JORGE
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	287123
Geo clave	170103130047003231
Clave catastral anterior	10103 03 001 001 005 001
Alcúota declarada	11 20 %
Unidad de relación % declarada	2-A
Alcúota al 100%	100
Denominación de la unidad	11 20 %
Año de construcción	1962
En derechos y acciones	NO
Destino económico	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	195.00 m ²
Área de construcción abierta	0.00 m ²
Área bruta total de construcción	195.00 m ²
ANÁLISIS CATASTRAL	
Avalúo del terreno	\$ 41.348,26
Avalúo de construcciones cubiertas	\$ 51.532,30
Avalúo de construcciones abiertas	\$ 0,00
Avalúo de instalaciones especiales	\$ 0,00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional a la alcúota	\$ 0,00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a la alcúota	\$ 0,00
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alcúota	\$ 0,00
Avalúo comunal especial	\$ 0,00
Avalúo total del bien inmueble	\$ 92.791,56
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Clasificación del suelo	(SU) Suelo Urbano
Área según escritura	826,00 m ²
Área de levantamiento	858,35 m ²
Área gráfica	858,48 m ²
Forma total	57,96 m
Máximo ETAM permitido	10,00 % = 82,60 m ² [SU]
Área Excedente (L)	32,48 m ²
Área Diferencia (L)	0,00 m ²
Dirección	N16 TÁRQUI - N15-249
Zona Metropolitana	CENTRO
Parroquia	ITCHIMBIA
Barrio/Sector	JULIO MORENO D.

Implantación gráfica del lote (287123) mostrando el lote en un plano catastral con coordenadas y líneas de loteo.

Fotografía de la fachada del inmueble, mostrando un edificio de varios pisos con una fachada moderna.

IRM - CONSULTA				
*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		<p>Implantación gráfica del lote M-D7 (SU) en un plano catastral, mostrando el lote en un plano urbano con coordenadas y líneas de loteo.</p>		
C.C./R.U.C.: 1700731050				
Nombre o razón social: CRESPO TORAL JORGE				
DATOS DEL PREDIO				
Número de predio: 25861				
Geo clave: 170103130047003224				
Clave catastral anterior: 10103 03 001 001 002 004				
Alcúota: 2,60 %				
En derechos y acciones: NO				
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN				
Área de construcción cubierta: 36,00 m ²				
Área de construcción abierta: 0,00 m ²				
Área bruta total de construcción: 36,00 m ²				
DATOS DEL LOTE GLOBAL				
Área según escritura: 826,00 m ²				
Área gráfica: 858,48 m ²				
Frente total: 57,96 m				
Máximo ETAM permitido: 10,00 % = 82,60 m ² [SU]				
Zona Metropolitana: CENTRO				
Parroquia: ITCHIMBIA				
Barrio/Sector: JULIO MORENO D.				
Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)				
Aplica a incremento de pisos: METRO ECO-EFICIENTE - METRO				
VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	TARQUI	0		N16
IRM	PROLONGACION DE CALLE TARQUI	12	ancho de vía	
IRM	AV. GRAN COLOMBIA	14	ancho de avenida	
SIREC-Q	GRAN COLOMBIA	0		
REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: D7 (D408-70)				
Lote mínimo: 400 m ²				
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: 32 m				
Número de pisos: 8				
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				

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M

Quito, D.M., 05 de enero de 2021

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL PARA REGULARIZACIÓN	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C. C. / R. U. C.	1700731050
Nombre o razón social	CRESPO TORAL JORGE
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	28881
Geo clave	170103130047000224
Clave catastral anterior	10103 03 001 002 004
Alicuota declarada	2.80
Unidad de relación % declarada	100
Alicuota al 100%	2.80 %
Denominación de la unidad	O.202
Año de construcción	1992
En derechos y acciones	NO
Destino económico	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	36.00 m ²
Área de construcción abierta	0.00 m ²
Área bruta total de construcción	36.00 m ²
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno	\$ 8.578.04
Avalúo de construcciones cubiertas	\$ 13.414.26
Avalúo de construcciones abiertas	\$ 0.00
Avalúo de instalaciones especiales	\$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional a la alicuota	\$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a la alicuota	\$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la alicuota	\$ 0.00
Avalúo comunal especial	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble	\$ 22.992.30
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Clasificación del suelo	(SU) Suelo Urbano
Área según escritura	826.00 m ²
Área gráfica	858.48 m ²
Área de levantamiento	858.48 m ²
Área gráfica	858.48 m ²
Frente total	57.96 m
Máximo ETAM permitido	10.00 % = 82.60 m ² [SU]
Área Excedente (E)	0.00 m ²
Área Diferencia (D)	0.00 m ²
Dirección	N15 TARQUI - N15-249
Zona Metropolitana	CENTRO
Parroquia	ITCHIMBIA
Barrio/Sector	JULIO MORENO D
Dependencia administrativa	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
Aplica a incremento de pisos	METRO ECO-EFICIENTE - METRO

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (422796)**
R03-D5(SU)

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

Cédula catastral informativa Nueva consulta

IRM - CONSULTA				
*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO				
C. C. / R. U. C.	1700731050			
Nombre o razón social	CRESPO TORAL JORGE			
DATOS DEL PREDIO				
Número de predio	3021515			
Geo clave	17010313004700321012			
Clave catastral anterior	10103 03 001 002 001 002			
Alicuota	0.46 %			
En derechos y acciones	NO			
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN				
Área de construcción cubierta	30.00 m ²			
Área de construcción abierta	0.00 m ²			
Área bruta total de construcción	30.00 m ²			
DATOS DEL LOTE GLOBAL				
Área según escritura	826.00 m ²			
Área gráfica	858.48 m ²			
Frente total	57.96 m			
Máximo ETAM permitido	10.00 % = 82.60 m ² [SU]			
Zona Metropolitana	CENTRO			
Parroquia	ITCHIMBIA			
Barrio/Sector	JULIO MORENO D			
Dependencia administrativa	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)			
Aplica a incremento de pisos	METRO ECO-EFICIENTE - METRO			
VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	TARQUI	0		N15
IRM	PROLONGACIÓN DE CALLE TARQUI	12	ancho de vía	
IRM	AV. GRAN COLOMBIA	14	ancho de avenida	
SIREC-Q	GRAN COLOMBIA	0		
REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: D7 (D-408-70)				
Lote mínimo: 400 m ²		PISOS		
Frente mínimo: 12 m		Altura: 32 m		
COS total: 560 %		Número de pisos: 8		
COS en planta baja: 70 %		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		

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-006-M

Quito, D.M., 05 de enero de 2021

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL PARA REGULARIZACIÓN	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C. C. R. U. C.	170071050
Nombre o razón social	CRESPO TORAL JORGE
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	3021515
Catastro	1701212004100221012
Cátedra catastral anterior	1012153 001 002 001 002
Alicuota declarada	0.46%
Unidad de relación % declarada	100
Alicuota al 100%	0.46%
Denominación de la unidad	P-9
Año de construcción	1962
En derechos y acciones	NO
Derechos económicos	INDIVIDUAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	30.00 m ²
Área de construcción abierta	0.00 m ²
Área bruta total de construcción	30.00 m ²
ANÁLISIS CATASTRAL	
Análisis del terreno	\$ 1.694.50
Análisis de construcciones cubiertas	\$ 3.964.00
Análisis de construcciones abiertas	\$ 0.00
Análisis de instalaciones especiales	\$ 0.00
Análisis de construcciones comunales cubiertas proporcional a la alicuota	\$ 0.00
Análisis de construcciones comunales abiertas proporcional a la alicuota	\$ 0.00
Análisis de abonos contributivos proporcional a la alicuota	\$ 0.00
Análisis comunal especial	\$ 0.00
Análisis total del bien inmueble	\$ 5.658.50
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Clasificación del sustrato	25.3 Suelo Urbano
Área según escritura	305.00 m ²
Área de levantamiento	305.00 m ²
Área gráfica	305.49 m ²
Frente total	17.46 m
Máximo (TAM) permitido	10.00 % = 30.50 m ² (30.5)
Área Excedente (%)	32.46 m ²
Área Diferencia (%)	0.00 m ²
Dirección	N16 TARIQUA - N15-249
Zona Metropolitana	CENTRO
Parroquia	ITCA-ARABIA
Barrio/sector	JULIO MORENO D.



IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (4227M)



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

Dado que los predios N° 287123, 25861 y 3021515, propiedad del señor CRESPO TORAL JORGE son alicuotas que forman parte del Edificio Tarqui, a las cuales les corresponde el 11.20%, 2.60% y 0.46% del total, y tomando en cuenta que estos predios forman parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, no serían sujeto de fraccionamiento.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Mario Andres Saenz Cardenas
DIRECTOR DE GESTION Y CONTROL AZC

Referencias:
- GADDMQ-AZMS-DAL-2020-525-M

Anexos:
- 1-SANTIAGO GAVILANEZ.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Eleana Sofia Pazmiño Villaseñor	ESPV	AZMS-DGC-GU	2020-12-28	
Aprobado por: Mario Andres Saenz Cardenas	MASC	AZMS-DGC	2021-01-05	