

MEMORANDO No. AZLD-DJ-2021-151

PARA: Abg. Laura Flores Arias
ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA

DE: Abg. Santiago Rodriguez
DIRECTOR JURIDICO AZLD

ASUNTO: Informe Legal de partición del predio No. 1294668

Con oficio s/n, de 11 de octubre de 2021, ingresado a esta Administración con Documento Nro.- GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2021-3368-E, de 11 de octubre de 2021, el señor Carlos Julio Molina Puma, solicita que se emita el informe técnico y legal de factibilidad de partición de un bien inmueble signado con el número de predio 1294668, de conformidad al artículo 473 del COOTAD, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

PREDIO: 1294668

Del Informe de Regulación Metropolitana señala:

a) DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 778.04 m²
Área gráfica: 799.00. m²
Frente total: 27.37 m
Máximo ETAM permitido: 10.00% = 77.80 m² [SU]

b) ZONIFICACIÓN

Zona: C11 (C304-70)
Lote mínimo: 300 m²
Frente mínimo: 10 m
COS total: 280 %
COS en planta baja: 70 %
Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.

c) ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)
Lote mínimo: 0 m²
Frente mínimo: 0 m
COS total: 0 %
COS en planta baja: 0 %
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural

Con memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0506-M, de 13 de octubre de 2021, el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, remite el Informe técnico No. 063-UZGT-2021, indica que *“Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente: El predio 1294668, se encuentra declarado bajo el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota 7.6320 %, por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio; con zonificación C11 (C304-70), que corresponde a un lote mínimo de 300 m2 y frente mínimo de 10 m. En ese contexto me permito informar que el predio Nro.- 1294668, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo”*

Es decir que el predio signado con el número 1294668, que forma parte de una declaratoria de propiedad horizontal, **NO ES DIVISIBLE**.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto el predio No.- 1294668 no es factible de partición al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.

Abg. Santiago Rodriguez
DIRECTOR JURÍDICO
ADMINISTRACIÓN ZONAL
LA DELICIA

Acción	Siglas responsable	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	I. Castillo	DJ	2021-10-27	
Aprobado por:	S. Rodriguez	DJ	2021-10-27	