

	INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT-2021-058
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	

**Asunto:** Oficio unidad Judicial de Familia Causa de partición No 17203-2020-003438-  
**PREDIO 1208775**

## ANTECEDENTE

En respuesta al Documento No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0772-M, por parte de donde la Dirección Jurídica en el que en su parte pertinente menciona:

*“(...) A fin de dar atención al Documento No. GADDMQ-AZQ-DSC-RD-2021-1520-E, en el que solicita los informes determinados en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y Descentralización me permito solicitar a ustedes se remita el informe técnico y de esa manera dar atención al oficio de la unidad Judicial de Familia Causa con relación a la causa de partición No 17203-2020-003438 (...)”.*

## Petición.-

*“(...) remita el informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable (...)”.*

Al respecto informo lo siguiente:

## BASE LEGAL

### LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*“(...) Art. 3.- Se reputan bienes comunes y de dominio **indivisible** para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc., (...)”.*

Según la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento menciona que la Propiedad Horizontal es **INDIVISIBLE**.

## Ubicación:

Av. Quitumbe Ñan s/n y Av. Cóndor Ñan PBX: 267 4500 / 267 5091 / 267 5021 [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



Gráfico 1: Predio 1208775, predio indicado- SIREC- Q – Parroquia Quitumbe

## CRITERIO TÉCNICO

- Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746864, se determinó que el predio Nro. 1208775, se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>		
C.C./R.U.C:		1705626875
Nombre o razón social:		PAREDES GUERRA PABLO EDUARDO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>		
Número de predio:		1208775
Geo clave:		1701012600010501615
Clave catastral anterior:		31708 03 001 006 001 029
Alícuota:		0.3473 %
En derechos y acciones:		NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>		
Área de construcción cubierta:		93.43 m2
Área de construcción abierta:		11.88 m2
Área bruta total de construcción:		<b>105.31 m2</b>
<b>DATOS DEL LOTE GLOBAL</b>		
Área según escritura:		36288.69 m2
Área gráfica:		29947.45 m2
Frente total:		549.40 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 3628.87 m2 [SU]	
Zona Metropolitana:	QUITUMBE	
Parroquia:	QUITUMBE	
Barrio/Sector:	SUCRE FUNDEPORTE	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	
Aplica a incremento de pisos:		

Datos de Zonificación:

**REGULACIONES**

**ZONIFICACIÓN**

Zona: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m<sup>2</sup>

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V variable.

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Uso de suelo: (E) Equipamiento

**PISOS**

Altura: V m

Número de pisos: V

**RETIROS**

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

Observaciones según el Informe de Regularización Metropolitana:

**OBSERVACIONES**

DATOS DE CALLES Y REGULACIONES PERTENECEN AL PREDIO GLOBAL; DONDE ESTA IMPLANTADO EL CONJUNTO HABITACIONAL DE LA "EMPRESA METROPOLITANA DE TRANSPORTE"; INFORME DE REGULACION METROPOLITANA PERTENECE A LA VIVIENDA N° 153./

DEBERA RESPETAR LEYES Y REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL; LOS PLANOS APROBADOS PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL, DONDE SE ENCUENTRAN DETERMINADAS AREAS COMUNALES Y DE CIRCULACION./

NO EXISTE AFECTACION POR PLANIFICACION VIAL./ RADIOS DE CURVATURA: 7 M./

PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE MODIFICACION O AMPLIACION CONSTRUCTIVA, SE REQUIERE APROBACION Y REGISTRO DE PLANOS MODIFICATORIOS-AMPLIATORIOS PARA TODO EL CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL./ CON LA AUTORIZACION MINIMA DEL 75% DE COPROPIETARIOS./

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 Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición *SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN* Informa:

Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746864, al predio Nro. 1208775, clave catastral, 3170803001 catastrado a nombre del señor PAREDES GUERRA PABLO EDUARDO; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 776864, el predio Nro. 1208775 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.3473 % de alícuota.

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1208775, clave catastral 3170803001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746864.

**CONCLUSIÓN:**

Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1208775 se encuentra en propiedad horizontal.

Particular que comunico para los fines pertinentes.  
Atentamente,

Arq. Valeria Suárez Ch.  
**JEFA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**

Se adjunta el IRM No. 746864

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	V. Suárez	UGU	02/07/2021
Aprobación:	E.Lascano	DGT	02/07/2021