

# CONSORCIO JURÍDICO

DR. NÉSTOR ZAMORA FRÍAS & ASOCIADOS

Av. Santa Prisca No. 257, Ed. Valladares, Of. 103 Tlf: 2955-567

Cel: 0984794788 nes\_zam@hotmail.com

Quito, 25 de noviembre de 2021

Señores:  
CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.  
De mis consideraciones:

Por un Quito Digno SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
GADDMQ-SGCM-2019.....  
RECEPCIÓN

Fecha: 25 NOV 2021 Hora 14:19

Nº. Hojas: - 7 Hojas -

Recibido por: Jule

Yo, FRANCISCO TEODORO HEREDIA ARGUELLO, con cédula de identidad No. 1706594296, de estado civil soltero, de 60 años de edad, de profesión Ingeniero Estadístico, con domicilio en el inmueble ubicado en la calle Rodrigo Muriel número Oe3-51 y Alejandro Ponce Borja, parroquia Carcelén, cantón Quito, provincia de Pichincha, ante usted, respetuosamente comparezco con lo siguiente:

## 1.- FUNDAMENTOS DE HECHO.

1.1. Al fallecimiento de mi hermano ARMANDO MANUEL HEREDIA ARGUELLO, en estado civil soltero, ocurrido el 8 de abril del 2018, en la parroquia Carcelén, cantón y ciudad de Quito, provincia de Pichincha; quedamos como herederos universales de sus bienes, sus hermanos FRANCISCO TEODORO HEREDIA ARGUELLO, ALICIA MERCEDES HEREDIA ARGUELLO, MARIA ESTHER HEREDIA ARGUELLO y VICTORIA CELINA HEREDIA ARGUELLO, según acta de posesión efectiva otorgada el 13 de abril del 2018 por el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad el 24 de abril del 2018, a favor de Victoria Celina Heredia Arguello; y, acta de posesión efectiva otorgada el 19 de septiembre del 2018 por el Notario Quincuagésimo Noveno del Cantón Quito, inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad el 27 de septiembre de 2018, a favor de los señores: Alicia Mercedes Heredia Arguello, María Esther Heredia Arguello y Francisco Teodoro Heredia Arguello, conforme aparece del certificado de gravámenes e hipotecas que se agrega como habilitante.

4.2. Al fallecimiento de nuestro hermano ARMANDO MANUEL HEREDIA ARGUELLO, quedaron un lote de terreno con construcción de tres pisos signado con el número TREINTA Y UNO de la Urbanización La Floresta, ubicado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, de aproximadamente 601 m<sup>2</sup>, compuesto de 6 departamentos; comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL

NORTE, en una longitud de treinta y siete metros con cuarenta y cinco centímetros con el lote número treinta y dos; POR EL SUR, en una longitud de treinta y siete metros con sesenta centímetros con el lote número treinta; POR EL ESTE, en una longitud de dieciséis metros con calle pública; y, POR EL OESTE, en una longitud de dieciséis metros con varios propietarios.

1.3. Es decir, los legítimos propietarios del inmueble descrito en el numeral anterior, son:

- |                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| - Alicia Heredia Arguello       | 25% |
| - María Esther Heredia Arguello | 25% |
| - Victoria C. Heredia Arguello  | 25% |
| - Francisco T. Heredia Arguello | 25% |

TOTAL	<hr/> 100%
-------	------------

1.4. A la fecha no existe ningún acuerdo entre todos los copropietarios para partir los bienes descritos, por lo que debo acudir a los órganos judiciales correspondientes con el objeto de demandar la PARTICIÓN y que de acuerdo al artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización se requiere el informe favorable del Concejo Metropolitano, si procede o no el fraccionamiento.

## 2.- FUNDAMENTOS DE DERECHO Y PETICIÓN

En razón de lo expuesto, a fin de dar cumplimiento con el Art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, **SOLICITO** se dignen emitir el correspondiente criterio favorable o desfavorable, si el lote de terreno con construcción de tres pisos signado con el número TREINTA Y UNO de la Urbanización La Floresta, ubicado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, de aproximadamente 601 m<sup>2</sup>, compuesto de 6 departamentos es susceptible de partición, tomando como referencia que somos 4 copropietarios.

## 3.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

Señalo como mi domicilio, el casillero judicial No. 3186 ubicado en el Palacio de Justicia de esta ciudad y en el correo ([nest\\_zam@hotmail.com](mailto:nest_zam@hotmail.com)) y/o en el inmueble ubicado en la Av. Santa Prisca Oe3-07 y Pasaje Farget, Edificio Valladares No. 257, Oficina 103, sector y parroquia Santa Prisca de esta ciudad de Quito. Adjunto copias de documentación de respaldo.

Nombro como mi abogado defensor, Néstor Zamora Frías, profesional en el derecho y autorizo para que suscriba y presente los escritos que sean necesarios en la presente petición, así como gestione y retire los documentos en relación.



Por la favorable atención que se digne dar a la presente, anticipo mis agradecimientos y me suscribo de usted, conjuntamente con mi abogado defensor.

Atentamente,



**DR. NESTOR ZAMORA FRIAS**  
Mtr. 17-2001-224  
ABOGADO



**Ing. Francisco Heredia Arguello**

0983794788  
022955567



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO****Certificado de Gravamen del Inmueble**

Digitally signed by IVAN FERNANDO  
MORA IGLESIAS  
Date: 2020.10.30 11:04:48 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 1147408****Número de Petición: 1229125****Fecha de Petición: 27 de Octubre de 2020 a las 09:49****Número de Certificado: 1243550****Fecha emisión: 30 de Octubre de 2020 a las 11:04**

Referencias: 09/12/1998-PO-19585f-22329i-58335r

Tarjetas: 0;

Matriculas: 0;

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, del 28 de febrero de 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año mil novecientos sesenta y seis, fecha en la que se expide la Ley de Registro; y, considerando que la base de datos de esta entidad está ingresada únicamente desde el año mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

Lote de terreno signado con el número TREINTA Y UNO de la Urbanización La Floresta, ubicado en la parroquia COTOCOLLAO de este cantón.---LINDEROS: NORTE.- En la longitud de treinta y siete metros cuareta y cinco centímetros con el lote treinta y dos; SUR.- En la longitud de treinta y siete metros setenta centímetros con el lote número treinta; ORIENTE.- En la longitud de dieciséis metros con la calle pública(carrera segunda); y, por el OCCIDENTE.- En la longitud de dieciséis metros con varios propietarios.-SUPERFICIE.- Seiscientos un metros cuadrados.-

**2.- PROPIETARIO(S):**

Adquirido por ARMANDO MANUEL HEREDIA ARGUELLO, soltero.

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

Mediante compra a los cónyuges GERARDO GUACHAMIN MOSQUERA y MARIA HEREDIA ARGUELLO, según escritura otorgada el doce de junio de mil novecientos noventa y ocho, ante el notario quinto doctor Edgar Patricio Teran Granda, inscrita el NUEVE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.--- Con Fecha de Inscripción: 24 de Abril de 2018 a las 14:59; Nro. Inscripción: 1873; Fecha de Repertorio: 19 de Abril de 2018 a las 15:48; Nro. Repertorio: 2018031483; Nro. Tramite: 128627; Nro. Petición: 136743; Libro: SUCESIONES, se halla inscrita el acta notarial de POSESIÓN EFECTIVA, celebrada ante la NOTARIA TERCERA de QUITO, el 13 de Abril del 2018, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: ARMANDO MANUEL HEREDIA ARGUELLO en favor de su hermana: VICTORIA CELINA HEREDIA ARGUELLO.- Dejando a salvo el derecho de terceros.--- Fecha de inscripción: 27 de Septiembre de 2018 a las 15:08 Nro. Inscripción: 4559 Fecha de Repertorio: 24 de Septiembre de 2018 a las 16:05 Nro. Repertorio: 2018077768 Nro. Tramite:





309937 Nro. Petición: 331551 Libro: SUCESIONES Entidad: NOTARIA QUINCUAGESIMA NOVENA de QUITO Tipo de Contrato: POSESIÓN EFECTIVA Parroquias GENERAL Objeto En Quito, a 24 de Septiembre del 2018, se presentó el acta notarial de POSESIÓN EFECTIVA, celebrada ante la NOTARIA QUINCUAGESIMA NOVENA de QUITO, el 19 de Septiembre del 2018, cuyo archivo digital se adjunta a la presente acta, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: ARMANDO MANUEL HEREDIA ARGUELLO, en favor de sus hermanos: ALICIA MERCEDES HEREDIA ARGUELLO, MARIA ESTHER HEREDIA ARGUELLO y FRANCISCO TEODORO HEREDIA ARGUELLO.- Dejando a salvo el derecho de terceros.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.- Se revisa gravámenes como consta en el acta de inscripción y basados en los índices del nuevo sistema registral.- Este certificado no refrenda si el inmueble al que hace referencia es un bien patrimonial o no. Para conocer si el inmueble se encuentra inventariado como bien patrimonial el interesado deberá acudir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito. El Registro de la Propiedad se encuentra ejecutando las acciones necesarias para que los certificados establezcan los bienes que han sido declarados patrimoniales.-Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original por cuanto a inscripciones antiguas existen errores o falta de marginaciones a pedido de la parte interesada, la certificación se le confiere con base en lo que consta en los libros, por lo que deslindamos de responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.-

a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

La elaboración, contenido y emisión del certificado es de exclusiva responsabilidad del certificador.

Responsable: DMVA

Revisión: DMVA

Documento firmado electrónicamente

**DIRECCION DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Registro de la  
**PROPIEDAD**





C

C





# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

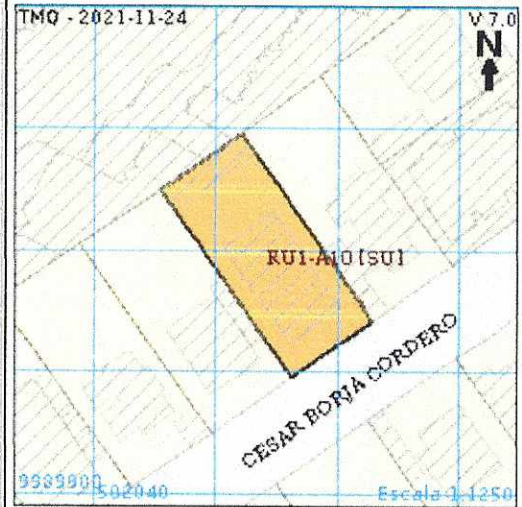


## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1705796322
Nombre o razón social:	HEREDIA ARGUELLO VICTORIA CELINA HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	127971
Geo clave:	170105020480038111
Clave catastral anterior:	13506 01 012 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	255.06 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	255.06 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	601.00 m2
Área gráfica:	605.06 m2
Fronte total:	16.27 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 60.10 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	CARCELÉN
Barrio/Sector:	LA FLORESTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANISTICA DE ASIGNACION ESPECIAL

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE S/N	13	estacas del urbanizador	
SIREC-Q	CESAR BORJA CORDERO	0		N80C

### REGULACIONES

#### ZONIFICACIÓN

Zona: A10 (A604-50)

Lote mínimo: 600 m2

Fronte mínimo: 15 m

COS total: 200 %

COS en planta baja: 50 %

#### PISOS

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

#### RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso 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

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 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.

INDICADORES DE RESULTADOS	DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS	VALORES
	<p>Se ejecutaron obras de infraestructura en la zona de estudio, incluyendo la construcción de caminos, puentes y servicios básicos.</p> <p>Se realizaron actividades de capacitación y asistencia técnica a la comunidad local.</p>	<p>Se completó el 100% de las obras programadas.</p> <p>Se benefició a un total de 500 habitantes.</p>
<p>Indicador de infraestructura</p>	<p>Se construyeron 5 km de caminos y 2 puentes.</p>	<p>Se invirtieron \$ 100,000.</p>
<p>Indicador de capacitación</p>	<p>Se realizaron 10 talleres de capacitación para la comunidad.</p>	<p>Se benefició a 500 personas.</p>
<p>Indicador de asistencia técnica</p>	<p>Se realizaron 5 visitas de asistencia técnica a la comunidad.</p>	<p>Se benefició a 50 personas.</p>



**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CATEGORIAS

CEDULA DE IDENTIFICACION 170659429-6

CIUDADANIA: APPELLIDOS Y NOMBRES  
**HEREDIA ARGUELLO FRANCISCO TEODORO**  
 LUGAR DE NACIMIENTO: CHIMBORAZO  
 ACHUPALLAS  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1960-06-17  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: HOMBRE  
 ESTADO CIVIL: SOLTERO

PROFESION Y CATEGORIA: INGENIERO  
 V4443V4222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **HEREDIA ROBERTO**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **ARGUELLO MARIA BETHZABE**  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION: QUITO  
 FECHA DE VIGENCIA: 2019-11-07  
 FECHA DE EXPIRACION: 2029-11-07

[Firma]

**VOTACION 11 ABRIL 2021**

**CAET**

PROVINCIA: PICHINCHA  
 CIRCUNSCRIPCION 1  
 CANTON: QUITO  
 PARROQUIA: CARCELEN  
 ZONA: 1  
 JUNTA No: 0011 MASCULINO

57510853  
 1706594296

**HEREDIA ARGUELLO FRANCISCO TEODORO**

[Firma]





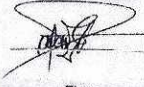


**FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR**  
CONSEJO DE LA JUDICATURA  
FORO DE ABOGADOS

**DR. ZAMORA FRIAS NESTOR**

Matrícula No: 17-2001-224  
Cédula No: 1802205961  
Fecha de inscripción: 02/12/2011  
Matricula anterior: N  
Tipo de sangre: O+



  
Firma

