


|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
|  | DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO               | COD: AZEE-DGT-GU 2022-002-PJ |
|   | Factibilidad de Partición predio 1273318 |                              |

### Registro de Cambios

| Fecha      | Responsable Unidad de Gestión Urbana | Versión | Referencia de Cambios |
|------------|--------------------------------------|---------|-----------------------|
| 2022/01/11 | Arq. Patricia Tafur                  | 1.0     | Informe               |

#### 1. INTRODUCCION

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-1027-E de 08 de diciembre de 2021, mediante el cual la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 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, solicitó *"(...) que en un plazo improrrogable de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por el Ing. Marcel Augusto Álvarez con su abogado patrocinador, Dr. Mauro Álvarez. (...)"*

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

#### 2. ANTECEDENTES

Oficio s/n ingresado suscrito por el Ing. Marcel Augusto Álvarez Moreira conjuntamente con su abogado defensor Dr. Mauro Álvarez, quienes comparecen ante la Comisión de Suelo e informan:

*"(...) Como consta en el certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, así como en la cédula catastral que adjunto, soy copropietario del cincuenta por ciento de los derechos y acciones de la casa signada con el número 76, ubicada en el Conjunto Habitacional "Mirador del Bosque II", situado en las calles Melchor de Valdez Valdez No. N57-146 y Martín de Ochoa, sector San Carlos, parroquia Chaupicruz (actualmente Cochapamba), ciudad y cantón Quito, provincia de Pichincha, inmueble signado con el **Número de Predio: 1273318**, el mismo que va a ser objeto de un juicio de partición, toda vez que el otro cincuenta por ciento es de propiedad de la señora Norma Isabel Telpiz Maridueña, con el objeto de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.*

*Lamentablemente esa demanda no será admitida por el Juez de la causa si "...no se adjunta el certificado de factibilidad requerido para proceder con el trámite de la partición...", tal cual lo dispone el Ad, 473 del COOTAD y como se han pronunciado en forma uniforme todos los jueces que han conocido en su oportunidad esta clase juicios.(...)"*

#### 3. INFORME

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM- IRM), se verifica que el predio No. 1273318 con clave catastral No. 12301 02 002, tiene asignadas las siguientes regulaciones:

**REGULACIONES****ZONIFICACIÓN**

Zona: C1 (C203-60)  
 Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 10 m  
 COS total: 180 %  
 COS en planta baja: 60 %

**PISOS**  
 Altura: 12 m  
 Número de pisos: 3

**RETIROS**

Frontal: 5 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 3 m  
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal  
 Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
 Factibilidad de servicios básicos: SI

**ZONIFICACIÓN**

Zona: A31 (PQ)  
 Lote mínimo: 0 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 0 m  
 COS total: 0 %  
 COS en planta baja: 0 %

**PISOS**  
 Altura: 0 m  
 Número de pisos: 0

**RETIROS**

Frontal: 0 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 0 m  
 Entre bloques: 0 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada  
 Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
 Factibilidad de servicios básicos: SI

El predio tiene doble zonificación.

**4. ANALISIS TECNICO**

1. El predio 1273318 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal.
2. De conformidad a las Regulaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), la zonificación asignada al predio es C1 (C203-60), debe cumplir con:  
 Lote mínimo: 200m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo 10m
3. De acuerdo a los datos consultados el predio 1333725 tiene una superficie de:  
 Escrituras: 9767.15 m<sup>2</sup>  
 Área Gráfica: 17182.56 m<sup>2</sup>

Se adjunta cédula catastral e Informe de Regulación Metropolitana de consulta.

No presenta propuesta de fraccionamiento.

**5. CONCLUSIONES**

- Del análisis técnico se desprende que el predio No. **1273318** se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que está debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Dirección emite **Informe Técnico Desfavorable** a la factibilidad de partición del predio consultado.

**6. FIRMA**

| Acción      | Responsable               | Siglas Unidad | Fecha      | Firma  |
|-------------|---------------------------|---------------|------------|--|
| Elaboración | Arq. María Fernanda Duque | AZEE-DGT-GU   | 2022-01-11 |  Firmado electrónicamente por:<br><b>MARIA FERNANDA DUQUE OLMEDO</b>  |
| Revisión    | Arq. Patricia Tafur       | AZEE-DGT-GU   | 2022-01-11 |  Firmado electrónicamente por:<br><b>HILDA PATRICIA TAFUR RAMIREZ</b> |
| Aprobación  | Arq. Patricio Castillo    | AZEE-DGT      | 2022-01-11 |  |