

**MEMORANDO No. AZLD-DJ-2022-19**

**PARA:** Abg. Laura Flores Arias  
**ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA**

**DE:** Abg. Santiago Rodriguez  
**DIRECTOR JURIDICO AZLD**

**ASUNTO:** Informe Legal de partición del predio No. 305377

En atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-0835-O de 11 de febrero de 2022, mediante el cual la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, solicita que se emita el informe técnico y legal de factibilidad de partición de un bien inmueble signado con el número de predio 305377, ubicado en el sector Carcelén Bajo, parroquia Carcelén, cantón Quito, provincia de Pichincha, de acuerdo a lo requerido por el Dr. Luis Fernando Quinaluisa Cabezas a través de su abogado patrocinador Luis Guachamín, de conformidad a lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, me permito manifestar lo siguiente:

**PREDIO: 305377**

Del Informe de Regulación Metropolitana señala:

**a) DATOS DEL LOTE**

**Área según escritura:** 170.00 m<sup>2</sup>  
**Área gráfica:** 159.13 m<sup>2</sup>  
**Frente total:** 9.98m  
**Máximo ETAM permitido:** 10.00% = 17.00 m<sup>2</sup> [SU]

**b) ZONIFICACIÓN**

**Zona:** D3 (D203-80)  
**Lote mínimo:** 200 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo:** 10 m  
**COS total:** 240 %  
**COS en planta baja:** 80 %  
**Forma de ocupación del suelo:** (D) Sobre línea de fábrica  
**Uso de suelo:** (RU2) Residencial Urbano 2  
**Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano  
**Factibilidad de servicios básicos:** SI

Con memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0100-M, de 14 de febrero de 2022, el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, remite el Informe técnico No. 016-UZGT-2022, de 14 de febrero de 2022, el mismo que manifiesta: "Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente: El predio 305377, consta catastrado

como UNIPROPIEDAD, a nombre del Sr. Luis Fernando Quinaluisa Cabezas, área de escritura 170.00 m2, frente de 9.98 metros con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m2 y frente mínimo de 10 m.”

Por lo expuesto anteriormente se informa que el predio Nro.- 305377, **NO ES FACTIBLE** de partición por NO cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.

En base a la Normativa Vigente, compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15 % del área útil de la subdivisión, como mínimo según el avalúo catastral actualizado.”

Es decir que el predio signado con el número 305377, **NO ES FACTIBLE** de partición.

Por las consideraciones expuestas, esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible la partición por no cumplir con las regulaciones establecidas para esa zonificación.

Abg. Santiago Rodriguez  
**DIRECTOR JURÍDICO**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**LA DELICIA**

Acción	Siglas responsable	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	S. Salgado	DJ	2022-03-03	
Aprobado por:	S. Rodriguez	DJ	2022-03-03	