



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Administración Zonal Quitumbe
Dirección Gestión del Territorio
Unidad de Gestión Urbana

INFORME:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010

INFORME TÉCNICO

Análisis de Partición judicial y extrajudicial de inmuebles

Fecha de informe: 27/01/2022

Ref.: Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3475-O

1

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17M	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
492968 m E; 99645576 m S	QUITUMBE	GUAMANI	TURUBAMBA DE MONJAS

2 ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3475-O de 23 de noviembre de 2021, Mgs. Paul Esteban Romero Osorio SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS informa que:

"(...) Mediante escrito ingresado el 14 de octubre de 2021, el doctor Silvio Enríquez Rosero, señala y solicita:

Mediante providencia de fecha 29 de marzo del 2021, la señora Juez en el numeral 2. Indica que se deja constancia que con la contestación efectuada por la Procuraduría Metropolitana no se ha dado contestación conforme establece el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Y mediante providencia de fecha 02 de junio del 2021, la señor Juez dispone:

- 1. Agréguese a los autos el escrito presentado por la parte actora conforme a lo solicitado se dispone que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dé cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), es decir emitir su respectivo informe favorable de ser el caso, sin el cual no se podrá realizar la partición, para el cumplimiento de esta actuación se deberá remitir atento Deprecatorio Virtual dirigido a uno de los señores Jueces de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la ciudad de Quito con sede en la parroquia de Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha.*

Con estos antecedentes, solicito de la manera más comedida en honor al principio de Celeridad procesal consagrado en el Código Orgánico de la Función Judicial, se disponga al departamento respectivo se digne dar cumplimiento a lo

Administración Zonal
QUITUMBE

Por un
Quito
Digno



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Administración Zonal Quitumbe
Dirección Gestión del Territorio
Unidad de Gestión Urbana

INFORME:

AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010

dispuesto por la señora Juez y se digne emitir el informe solicitado al amparo de lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Revisada la documentación adjunta, se advierte que el inmueble en litigio, se encuentra ubicado en la calle Camilo Orejuela, Barrio Turubamba de Monjas Dos, pasaje Tres, casa número 2, parroquia Chillogallo, correspondiente a la jurisdicción de la Administración Zonal Quitumbe.

En tal sentido, Procuraduría Metropolitana previo a proseguir con el trámite correspondiente, requiere que la Administración Zonal a su cargo, nos remita su informe en el que se establezca la factibilidad de fraccionamiento del inmueble en litigio, para el efecto remito el expediente digital completo del presente caso”.

Revisada la documentación adjunta, se advierte que el inmueble en litigio, se encuentra ubicado en la calle Camilo Orejuela, Barrio Turubamba de Monjas Dos, pasaje Tres, casa número 2, parroquia Chillogallo, correspondiente a la jurisdicción de la Administración (...).”

3 BASE LEGAL

Conformidad con el Artículo 473 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;

Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:

Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.

Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).

El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Administración Zonal Quitumbe
Dirección Gestión del Territorio
Unidad de Gestión Urbana

INFORME:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010

máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados.
Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.

3

4 ANÁLISIS TÉCNICO

Se procedió a revisar la información constante según la siguiente información:

4.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA (SIREC)



Parroquia Guamani, Barrió Turubamba de Monjas, Calle S50A.



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Administración Zonal Quitumbe
Dirección Gestión del Territorio
Unidad de Gestión Urbana



INFORME:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010

4.2 INFORMACIÓN PREDIAL IRM

Del predio de propiedad del Sr. GUINGLA GUAMAN XAVIER ENRIQUE, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA		Por un Quito Digno	
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito			
Fecha: 2022-01-03 15:06		No. 758393	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO			
C.C./R.U.C:	0201364890		
Nombre o razón social:	GUINGLA GUAMAN XAVIER ENRIQUE		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	589530		
Geo clave:	170101110137005111		
Clave catastral anterior:	32710 15 006 000 000 000		
En derechos y acciones:	NO		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	277.32 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	277.32 m2		
DATOS DEL LOTE			
Área según escritura:	200.00 m2		
Área gráfica:	204.97 m2		
Frente total:	12.04 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m2 [SU]		
Zona Metropolitana:	QUITUMBE		
Parroquia:	GUAMANÍ		
Barrio/Sector:	TURUBAMBA DE MON		
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe		
Aplica a incremento de pisos:			

Administración Zonal
QUITUMBE





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Administración Zonal Quitumbe
Dirección Gestión del Territorio
Unidad de Gestión Urbana



INFORME:
 AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010

4.3 OBSERVACIONES SEGÚN INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:

OBSERVACIONES

DEBERA RESPETAR SECCION DE LA VIA DETERMINADA./ SECTOR CON ALINEACION DE CERRAMIENTOS CONTINUA./
 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.

4.4 DATOS DE ZONIFICACIÓN

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: D3 (D203-80)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 200 m ²	Altura: 12 m	Frontal: 0 m
Frete mínimo: 10 m	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
COS total: 240 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 80 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

4.4 Registro de Impresión de Actas Históricas – SGCT-SRCI-SLUM:

Se puede verificar que **si existe ningún registro** de permisos o reconocimiento de construcciones existentes o irregulares correspondientes al predio No. **589530**, del año 2006.



SGCT-SRCI
 Impresión Actas Históricas

Ingrese Predio:

Buscar

Número

Registro N°:

ID	REGISTRO	PREDIO	FECHA REGISTRO	NOMBRE PROYECTO	PROPIETARIO	PROFESIONAL	FORMULARIO	ANULADO	SISTEMA	ESTADO	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN DE ANULACIÓN	PAGOS
▶ 12706	06-589530-1	589530	2006-07-28	SR. ELOY OLMEDO	00001711734366	RAMIREZ LANDAZURI MARIO RAMIRO	Planos Arquitectonicos(Nuevo)	No	SGCT	ACTA EMITIDA			\$
▶ 15351	06-589530-2	589530	2006-10-03	SR. ELOY OLMEDO	00001711734366	FERNANDEZ DE LA TORRE YURI VINICIO	Licencia de Construcción	No	SGCT	ACTA EMITIDA			\$

Administración Zonal
QUITUMBE





MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Administración Zonal Quitumbe
Dirección Gestión del Territorio
Unidad de Gestión Urbana



INFORME:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-0010

5. CONCLUSIONES

Predio No. **589530**: Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 758393 el lote mínimo es de 200.00 m², y el predio cuenta con un área gráfica de terreno de 204.97 m² y un área según escritura de 200.00 m², el mismo es parte de un lote en unipropiedad cuenta con área de construcción registrada reconocimiento de construcción informal, pero conforme a los datos ya revisados **NO FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

Es importante mencionar que el criterio técnico antes mencionado no es vinculante con cualquier acción administrativa jurídica por no ser competencia de la Unidad de Gestión Urbana.

6. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FIRMA
Arq. Gabriela Romero	Jefa de Gestión Urbana	Elaborado y Revisado	

Administración Zonal
QUITUMBE

Por un
Quito
Digno