

## COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

### 1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la Partición Judicial del predio No. 777342, solicitada por la Dra. Dana Mirosava Abad Arévalo en calidad de Procuradora Judicial del señor Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n de 01 de marzo de 2018, la Dra. Dana Mirosava Abad Arévalo en calidad de Procuradora Judicial del señor Edwin Alfredo Verdezoto Calvache solicita se confiera el informe de factibilidad de Partición del predio No. 777342 que debe ser conferido por el Pleno del Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, en base a lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD.

2.3.- Mediante memorando No. DJ-AZEE-2019-111 de 21 de marzo de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico Zona Norte Eugenio Espejo (e), pone en conocimiento su Informe Legal, mismo que en su parte pertinente textualmente señala:

*"(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No.168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo de 2019, determina que el predio No. 777342, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Dávila Toro Residencias, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.(...)"*

### 3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

**Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

*El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:*

**Art. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:  
(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

**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.

*La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:*

- 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)

*La Ordenanza Metropolitana No.001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV.1.70, numeral 5, manifiesta:*

“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puede generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”

#### 4. BASE TÉCNICA:

4.1.- Con memorando No. 168-DGT-GU-2019 de 14 de marzo de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio AZEE pone en conocimiento su Informe Técnico, el cual en su parte pertinente señala:

*"(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENON, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión..."*

#### 5. ANÁLISIS<sup>1</sup>:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 777342 ubicado en la parroquia Nayón. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 777342, ubicado en la parroquia Nayón, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano.

#### 6. CONCLUSIONES:

6.1.- En los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el Informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

#### 7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

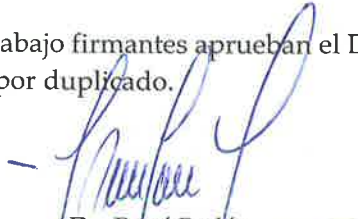
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 15 de julio de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literal a) y 473 del Código Orgánico de Organización


<sup>1</sup> Criterio Jurídico de 25 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 777342, ubicado en la parroquia Nayón de este cantón; debido a que constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal no es factible de subdivisión, por lo que no cumple con los requisitos y presupuestos materiales para dichas subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

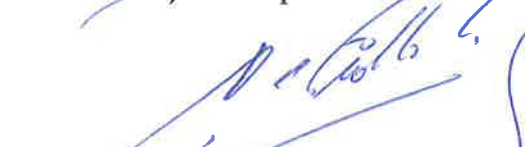
### 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

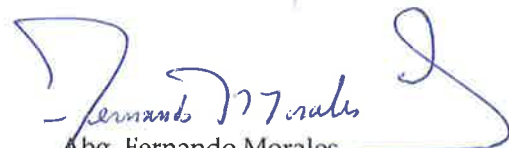
Las concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.




  
 Dr. René Bedón  
 Presidente de la Comisión de  
 Uso de Suelo

  
 Abg. Eduardo del Pozo  
 Concejel Metropolitano

  
 Dr. Mario Granda  
 Concejel Metropolitano

  
 Msc. Juan Carlos Fiallo  
 Concejel Metropolitano

  
 Abg. Fernando Morales  
 Concejel Metropolitano

| Acción    | Responsable | Unidad | Fecha:     | Sumilla   |
|-----------|-------------|--------|------------|---|
| Elaborado | S. Byun     | GC     | 2019-07-15 |  |
| Revisado  | A. Racines  | CGC    | 2019-07-15 |  |
| Aprobado  | D. Ortiz    | PSGC   | 2019-07-15 |  |

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito |               |                  |         |
|---|---------------|------------------|---------|
| Registro Entrega Expedientes                          |               |                  |         |
| Concejel  | Fecha entrega | Fecha devolución | Sumilla |
| Dr. René Bedón  |               |                  |         |
| Abg. Eduardo del Pozo                                 |               |                  |         |
| Dr. Mario Granda                                      |               |                  |         |
| MSc. Juan Carlos Fiallo                               |               |                  |         |
| Abg. Fernando Morales                                 |               |                  |         |
| <b>Entrega Alcaldía Metropolitana</b>                 | <b>Fecha</b>  | <b>Recepción</b> |         |

**RESUMEN DEL INFORME:**

| RESOLUCIÓN     | FECHA | SUMILLA |
|----------------|-------|---------|
| APROBADO       |       |         |
| NEGADO         |       |         |
| OBSERVACIONES: |       |         |



2019-032278

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 26 JUN 2019 HORA: 9:11

Nº HOJAS: 8 originales y 9 copias

Recibido por: [Firma]

Quito, 25 de Junio de 2019  
Exp. No. 2019-01047  
Gdoc: 2019-032278

Vento L: 2  
Agrega al expediente original e inventario  
informar UBE a Pres Com y a SGM  
[Firma]  
26-06/19

Señor abogado  
Carlos Alomoto Rosales  
Secretario General  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su despacho.-

Ref. Partición de predio No. 777342

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

**1. Petición**

Mediante Oficio No. SGC-2019-1248, de 16 de abril de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en ese entonces, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 777342, de acuerdo al art. 473 del COOTAD, pedido formulado por la Dra. Dana Abad.

**2. Antecedente**

Mediante Oficio S/N de fecha 1 de marzo de 2019, la Dra. Dana Abad Arévalo, en calidad de procuradora judicial del señor Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, solicitó a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, se emita un informe de factibilidad de partición de conformidad a lo determinado el art. 473 del Código Orgánico de

27-06-2019  
JH29

-17-

Vento



Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, del inmueble previamente individualizado.

### **3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo**

1. El Administrador Zonal Eugenio Espejo, Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. D.M. 0310 de 03 de abril de 2019, manifestó en su parte pertinente lo siguiente:

*“... adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio-AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-111, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e) informe técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.”*

2. Mediante Memorando No. 168-DGT-GU-2019 de 14 de marzo de 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zona Eugenio Espejo manifestó:

*“ A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre el predio que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta y verificando en el Sistema Informático se determina que el predio No. 777342, con clave catastral 10912-08-007, se encuentra registrado a nombre del Sr. VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alicuotas del Edificio denominado “DAVILA TORO RESIDENCIAS”, con un área de escritura de 1343,39 m<sup>2</sup> y área gráfica de 1484,08 m<sup>2</sup>.*

*Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A-8 (A-603-35), lote mínimo 600 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 15m.*

*Conclusión:*

*Con estos antecedentes. La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado por lo tanto **No es susceptible de Subdivisión.**”*



3. Mediante Memorando No.-DAJ-AZEE-2019-111 de 21 de marzo de 2019, el Director de Asesoría Jurídica de la Administración de la Zona Norte (E), Dr. Rolando Ruiz Merino, remitió su informe que en su parte pertinente dice:

*“...esta Dirección de Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión de Territorio-AZEE, a través del Memorando No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, determina que el predio No. 777342, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Dávila Toro Residencias, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión”.*

#### **4. Fundamentos jurídicos**

1. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“En 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 partición, será nula [...]”.*

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa [...]”.*

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5, manifiesta:

*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”*





4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

*“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.*


*En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.*

De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

*“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”*

Finalmente aclaró que: *“la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando dé lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.*

##### **5. Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 777342, ubicado en la parroquia Nayon. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con sus respectiva alícuota. 



En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana **emite criterio legal desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 777342, ubicado en la parroquia Nayon, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Dra. Dana Abad Arévalo.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto Expediente (14 FOLIOS)

| ACCIÓN      | RESPONSABLE       | SIGLA UNIDAD | FECHA      | SUMILLA |
|-------------|-------------------|--------------|------------|---------|
| Elaboración | Patricia Espinosa | PRO          | 21-06-2019 | PAV     |
| Revisión    | Patricio Guerrero | PRO          |            | 21      |
| Aprobación  | Edison Yépez      | PRO          |            |         |

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
**URGENTE**

Oficio No. SGC-2019- **1248**

Quito D. M., **16 ABR 2019**

TICKET GDOC: 2019-032278

1047-19

Doctor  
Gianni Frixone Enríquez  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente.-

**Asunto:** Se solicita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 777342.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo I.1.31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 777342, conforme lo solicitado por la Dra. Dana Abad y otros.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 12 hojas útiles.



Atentamente,

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

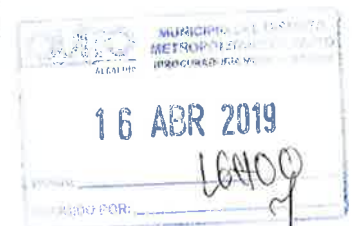
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto:

- Expediente No. 2019-032278 (12 hojas).

| Acción:        | Responsable: | Siglas Unidad: | Fecha:     | Sumilla:   |
|----------------|--------------|----------------|------------|--|
| Elaborado por: | V. Loachamín | SC             | 2019-04-15 |  |
| Revisado por:  | R. Delgado   | PGC            | 2019-04-15 |  |

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana  
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo  
CC. para conocimiento  
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



OFICIO No. 0310  
D.M.

03 ABR 2019

Señor Abogado  
Diego Cevallos Salgado.  
**SECRETARIO GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

**ASUNTO:** Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 777342.

De mi consideración:

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2019-032278, el 08 de marzo del 2019, suscrito por la Dra. Dana Mirosava Abad Arévalo, procuradora judicial del Sr. Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, a través del cual solicita a esta Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 777342, manifiesto:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "*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.*"

Por ser competencia del Concejo Metropolitano la emisión del informe señalado, adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-111, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), informes técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

*[Handwritten signature of Boris Mata Reyes]*

**Boris Mata Reyes**  
**ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.  
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño. *[initials]*  
Ticket No. 2019-032278  
Adjunto 10 fojas útiles

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN  
FECHA: **05 ABR 2019** HORA: *11:40*  
Nº HOJA: *2*  
Recibido por: *[Signature]*

**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**EUGENIO ESPEJO**

**MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-111**

**PARA:** Boris Mata Reyes  
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

**DE:** Dr. Rolando Ruiz Merino.  
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (E)

**ASUNTO:** INFORME LEGAL – Predio No. 777342.

**FECHA:** 21 de marzo de 2019.

En atención al escrito ingresado con Ticket No. 2019-032278, el 08 de marzo del 2019, suscrito por la Dra. Dana Mirosova Abad Arévalo, procuradora judicial del Sr. Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 777342, emito el siguiente Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

- 1.- Escrito ingresado por la Dra. Dana Mirosova Abad Arévalo, procuradora judicial del Sr. Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, mediante Ticket No. 2019-032278, el 08 de marzo del 2019, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición del predio No. 777342.
- 2.- Memorando No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 777342, no es susceptible de subdivisión, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Dávila Toro Residencias, por lo que se encuentran debidamente individualizados.

**BASE LEGAL:**

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: *"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"*.
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: *"(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo"*.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
EUGENIO ESPEJO**

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. A8 (A603-35), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m.

#### CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo del 2019, determina que el predio No. 777342, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Dávila Toro Residencias, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.

Atentamente,

**Dr. Rolando Ruiz Merino.**  
**DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)**

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño   
Ticket No. 2019-032278

**MEMORANDO**

MEMORANDO No. 168-DGT-GU-2019  
DM Quito, 14 de marzo del 2019

**PARA:** Dr. Rolando Ruiz  
**DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN AZEE. (E)**

**DE:** Ing. Galo Erazo Vásquez.  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.**

**ASUNTO:** Solicitud Informe Técnico a la Factibilidad de partición del predio N° 777342

**REF.** TICKET #: 2019-032278

2019.03.18  
Ab. Cristina  
Cristina

En atención al Oficio N° S/N ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-032278, por parte de la Abg. Dana Abad Arévalo, quien solicita: "...se sirva emitir un informe de factibilidad de partición de conformidad a lo determinado en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, del bien inmueble previamente individualizado...", le manifiesto:

**ANÁLISIS:**

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre el predio que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 777342, con clave catastral 10912-08-007, se encuentra registrado a nombre del Sr. VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "DÁVILA TORO RESIDENCIAS", con un área de escritura de 1343.39 m<sup>2</sup> y área gráfica de 1484.08 m<sup>2</sup>.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para estos predios de acuerdo a la zonificación asignada es A8 (A603-35), lote mínimo 600,00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 15m.

| REGULACIONES   |  |  |
|--|--|--|
| <b>ZONIFICACIÓN</b><br>Zona: A8 (A603-35)<br>Lote mínimo: 600 m <sup>2</sup><br>Frente mínimo: 15 m<br>COS total: 105 %<br>COS en planta baja: 35 %<br>Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada<br>Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1 | <b>PISOS</b><br>Altura: 12 m<br>Número de pisos: 3 | <b>RETIROS</b><br>Frontal: 5 m<br>Lateral: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Entre bloques: 6 m |
|  | Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano         |  |
|  | Factibilidad de servicios básicos: Si              |  |

18 MAR 2019

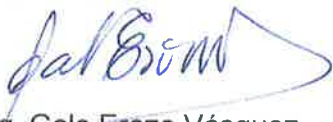
## CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio **emite Informe Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENÓN, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez.

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**

Adjunto: Documentación ingresada (9 hojas útiles)

|           | NOMBRE   | FECHA      | FIRMA/SUMILLA   |
|-----------|--|------------|---|
| REVISADO: | Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E) | 14-03-2019 |  |
| ELABORADO | Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana                            | 14-03-2019 |  |



ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO:

SEÑOR BORIS MATA REYES, ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

**DRA. DANA MIROSAVA ABAD ARÉVALO**, con cédula de ciudadanía 1707742332, de estado civil casada, de cincuenta y tres años de edad, de profesión abogada, con domicilio en la calle Inglaterra E3-121 y Av. República y domicilio electrónico [dana.abad@abadcamposabogados.com](mailto:dana.abad@abadcamposabogados.com), con casillero judicial No. 5880; en mi calidad de procuradora judicial del señor **EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE**, con cédula de ciudadanía No. 1711057453, de estado civil divorciado, de cuarenta y cinco años de edad, de ocupación empresario, con domicilio en el 2020 NW 89 Pl., ciudad Doral, en el estado de Florida, Estados Unidos de Norteamérica y dirección electrónica: [edwinv@royalcorp.net](mailto:edwinv@royalcorp.net), quien comparece en su calidad de hijo, heredero legitimario del causante Alfredo Zenón Verdezoto Lucio, conforme se desprende de la copia de protocolización de poder especial que para su conocimiento adjunto, en la calidad en la que comparezco y con los datos que consigno, me presento ante usted y respetuosamente solicito:

## I ANTECEDENTES

- 1.1. El señor Alfredo Zenón Verdezoto Lucio, padre de mi mandante, fue propietario en vida de la casa número dos, planta baja, con la alícuota de 9,722%; planta alta, con la alícuota de 12,888%; Terraza accesible, con alícuota 3,953%; parqueadero 3, alícuota del 0,583%, parqueadero 4 con alícuota del 0,583%, parqueadero 5 con alícuota del 0,583%, y parqueadero 6 con alícuota del 0,583%, jardines y acceso con alícuota del 24,483% alícuota total del 53,380% que forman parte del inmueble construido en el lote de terreno número 268, de la Urbanización San Isidro con matrícula número NAYO0000844.
- 1.2. El inmueble antes detallado se sitúa en la calle Oe10 Nicolás Delgado-S19-91, Zona metropolitana Norte, sector de Nayón, con número de predio 777342.
- 1.3. Mi mandante dentro de la causa No. 17203-2016-10733, Inició un proceso de inventario de bienes hereditarios dentro de los cuales se encuentra el bien inmueble referido en la presente.
- 1.4. Continuando con el trámite de partición conforme lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se requiere el informe de factibilidad de partición emitido por la autoridad municipal competente.
- 1.5. Las Administraciones Zonales son las encargadas de emitir los informes de factibilidad de partición de los bienes ubicados en el territorio de su competencia.

## II PETICIÓN

2.1. Con estos antecedentes y toda vez que el bien inmueble detallado en los numerales 1.1. y 1.2. se encuentra dentro del ámbito de sus competencias, mucho agradeceré a usted, señor Administrador Zonal, se sirva emitir un informe de factibilidad de partición de conformidad a lo determinado en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, del bien inmueble previamente individualizado.

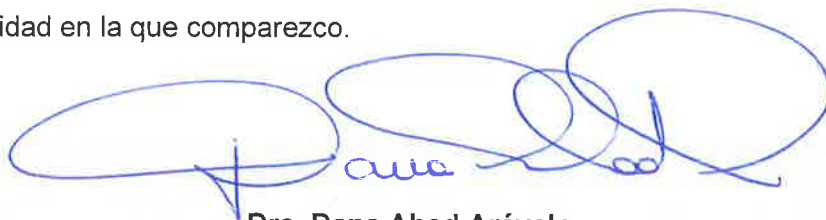
## III NOTIFICACIONES

Las notificaciones que me correspondan las recibiré en el casillero judicial No. 5880 perteneciente a la Dra. Dana Abad Arévalo, quien en mi calidad de abogada estoy autorizada a suscribir cuantos escritos sean necesarios en defensa los intereses mi mandante. Quedan también autorizados para presentar escritos o concurrir a diligencias los abogados Daniel Peñaherrera Toapaxi y Darío Albuja Muñoz.

Las notificaciones electrónicas se efectuarán en los siguientes domicilios electrónicos:

dana.abad@abadcamposabogados.com  
daniel.penaherrera@abadcamposabogados.com  
dario.albuja@abadcamposabogados.com

Firmo en la calidad en la que comparezco.



**Dra. Dana Abad Arévalo**  
**Ab. Reg. 17-1988-6 Foro CJ**



**Ab. Daniel Peñaherrera Toapaxi**  
**Reg. 17-2017-382 Foro CJ**



**Ab. Darío Albuja Muñoz**  
**Reg. 17-2009-156 Foro C.J.**

# NOTARÍA DÉCIMO SEXTA

DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

19

TERMINADA

| TIPO SOCIAL | TIPO INTERVINIENTE       | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACION |
|-------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| CIUDADANA   | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1707742332         |

CONTENIDO: PROTOCOLIZACIÓN DEL PODER ESPECIAL OTORGADO EN LA OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI (FLORIDA) ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, OTORGADO POR EL SEÑOR EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE, EL DÍA 26 DE MARZO DE 2016, A FAVOR DE LA DOCTORA DANA MIROSAVA ABAD AREVALO Y DE LA ABOGADA CARMEN GRETTA SISALIMA BUSTAMANTE

*Pablo Vásquez Méndez*

**DR. PABLO VÁSQUEZ MÉNDEZ**  
**NOTARIO**



Dirección: Av. 10 de Agosto N22-27 y Jerónimo Carrión

Teléfono: 02 2546014 - e-mail: notaria16@outlook.com

7  
SUSE

Factura: 001-002-000034450



20161701016P03403

PROTOCOLIZACIÓN 20161701016P03403

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 2 DE JUNIO DEL 2016, (14:57)

OTORGA: NOTARÍA DÉCIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO

DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTO PROTOCOLIZADO: PODER ESPECIAL

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 4

CUANTÍA: INDETERMINADA



| A PETICIÓN DE:             |                          |                        |                    |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| NOMBRES/RAZÓN SOCIAL       | TIPO INTERVINIENTE       | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | No. IDENTIFICACION |
| ABAD AREVALO DANA MIROSAVA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1707742332         |

|                |  |
|----------------|--|
| OBSERVACIONES: | PROTOCOLIZACIÓN DEL PODER ESPECIAL OTORGADO EN LA OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI (FLORIDA) ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, OTORGADO POR EL SEÑOR EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE, EL DÍA 26 DE MAYO DE 2016, A FAVOR DE LA DOCTORA DANA MIROSAVA ABAD AREVALO Y DE LA ABOGADA CARMEN GRETTA SISALIMA BUSTAMANTE |
|----------------|--|

NOTARIO(A) PABLO ARTURO VASQUEZ MENDEZ

NOTARÍA DÉCIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO



**DR. PABLO VÁSQUEZ MÉNDEZ**

**NOTARIO**



**INSTRUMENTO No. 2016-17-01-16-P03403**

**PROTOCOLIZACIÓN DEL PODER ESPECIAL OTORGADO EN LA OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI (FLORIDA) ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, OTORGADO POR EL SEÑOR EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE, EL DÍA 26 DE MAYO DE 2016, A FAVOR DE LA DOCTORA DANA MIROSAVA ABAD AREVALO Y DE LA ABOGADA CARMEN GRETTA SISALIMA BUSTAMANTE.-**

**CUANTÍA: Indeterminada**

**FECHA: Quito, 02 de Junio de 2016**

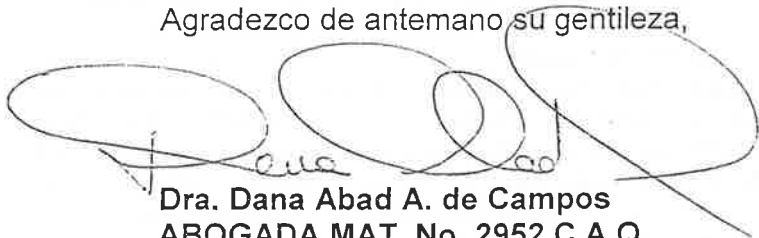
**Dí: 2 copias**

**mtv**

**Señor Notario:**

Sírvase protocolizar el original del poder especial otorgado en la oficina Consular del Ecuador en Miami (Florida) Estados Unidos de América del 26 de mayo del 2016, otorgado por Edwin Alfredo Verdezoto Calvache a favor de la doctora Dana Mirosova Abad Arévalo y de la abogada Carmen Gretta Sisalima Bustamante, en dos (2) fojas útiles acompañando y cuya devolución solicito. Hecho se me conferirá dos copias certificadas de dicha protocolización.

Agradezco de antemano su gentileza,



Dra. Dana Abad A. de Campos  
ABOGADA MAT. No. 2952 C.A.Q.





República del Ecuador

OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI  
(FLORIDA)



LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 859 / 2016

Tomo 2. Página 859

En la ciudad de MIAMI, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, el 26 de mayo de 2016, ante mi, **PAULINA SYLVA CRUZ, AGENTE CONSULAR DEL ECUADOR** en esta ciudad, comparece **EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE**, de nacionalidad **ECUATORIANA**, de estado civil **Divorciado**, Cédula de ciudadanía número **1711057453**, domiciliado en la ciudad de **Doral, Florida, Estados Unidos de América**, legalmente capaz(es) a quien(es) de conocer doy fe, y quien(es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de las Abogadas **DANA MIROSAVA ABAD AREVALO**, de nacionalidad **ECUATORIANA**, con estado civil **Casada** y Cédula de ciudadanía número **1707742332** y/o **CARMEN GRETTA SISALIMA BUSTAMANTE**, de nacionalidad **ECUATORIANA**, con estado civil **Casada** y Cédula de ciudadanía número **1713144929**, para que de conformidad con el escrito que me presenta y que se transcribe a continuación, realice los siguientes encargos: "Señor Cónsul del Ecuador en Miami de los Estados Unidos de América: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase extender una en la que conste el poder de procuración judicial contenido en las siguientes cláusulas: **Primera. Compareciente.** Comparece a la suscripción del presente poder especial de procuración judicial el señor **EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE**, por sus propios y personales derechos. El compareciente es de nacionalidad estadounidense, empresario, mayor de edad, de estado civil divorciado, domiciliado en el 2020 NW 89 Pl., ciudad Doral, en el estado de Florida, Estados Unidos de América, hábil para contratar y obligarse.- **Segunda. Antecedentes. a)** El señor Alfredo Zenón Verdezoto Lucio, padre del compareciente, falleció el primero de abril del dos mil quince (01/04/2015), en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador. **b)** El señor Alfredo Zenón Verdezoto Lucio, antes de su fallecimiento, otorgó Testamento el veinticuatro de marzo del dos mil quince (24/04/2015), ante la Notaría Tercera del cantón Quito.- **Tercera. Poder Especial de Procuración Judicial.** El compareciente, por sus propios y personales derechos, por medio de este instrumento confiere poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor de la señora doctora Dana Mirosava Abad Arévalo, ecuatoriana, abogada, casada, mayor de edad, con cédula de ciudadanía uno siete cero siete siete cuatro dos tres tres guión dos (170774233-2); y de la señora abogada Carmen Gretta Sisalima Bustamante, ecuatoriana, abogada, casada, mayor de edad, con cédula de ciudadanía número uno tres uno cuatro cuatro nueve dos guión nueve (171314492-9), para que a nombre y representación del mandante, ejecuten todas las acciones, relacionadas o derivadas de la sucesión hereditaria enunciada en la cláusula segunda; por lo que están facultadas a realizar lo siguiente: **a)** Presentar a su nombre cualquier acción, demanda, tutela administrativa, mediación, diligencias preparatorias, providencias preventivas, denuncia, solicitud, petición, requerimiento, oposición o recurso, tanto en materia jurisdiccional como en materia administrativa, ante cualquier notario, autoridad judicial, autoridad administrativa, tribunal, centros de mediación y arbitraje, entidad pública o semipública, referente a cualquier materia o asunto, principalmente y sin ser taxativos en temas constitucionales, de mediación y arbitraje, civiles, penales, laborales, societarios, de inquilinato y propiedad intelectual, entidades gubernamentales de cualquier materia, entre otros; y, dentro de tales procedimientos estarán expresamente facultadas a transigir, negociar, mediar, fijar montos de indemnización y recibir en su nombre la cosa materia de la litis, valores y/o montos reclamados sea que los valores se hayan determinado en la correspondiente sentencia o que se hayan acordado en procesos de mediación judicial o extrajudicial, llegar a cualquier tipo de convenio o negarlo, desistir de las acciones y suscribir transacciones a su nombre. **b)** Contestar a su nombre, allanarse, impugnar y/o rechazar demandas jurisdiccionales o trámites administrativos del tipo que fueren, dentro de cualquier proceso judicial o trámite administrativo o derivados de los mismos, que se inicien en contra del mandante o que, iniciados en contra de otras personas puedan perjudicar sus intereses, principalmente y sin ser taxativos en temas constitucionales, de mediación y arbitraje, civiles, penales, laborales, societarios, de inquilinato y

propiedad intelectual, entre otros. **c)** Se entenderá que en virtud de este mandato, mis apoderadas están facultadas para asistir y votar en audiencias de cualquier naturaleza; aceptar o rechazar sus acuerdos; aceptar u objetar informes periciales; aceptar u objetar inventarios; suscribir cuanta petición escrito o documento sea necesario; nombrar y/o aceptar el nombramiento como procurador o administrador de la sucesión hereditaria, siguiendo las instrucciones emitidas por el mandante que se puedan evidenciar en cualquiera de las formas legamente aceptadas. **d)** Solicitar la práctica de pruebas o de cualquier diligencia preparatoria, preventiva o cautelar que fuera necesaria para defender sus intereses. **e)** Interponer cualquier recurso que sea pertinente; **f)** Intervenir a su nombre en las juntas de conciliación, audiencias, reconocimientos de firma, confesiones judiciales y otras diligencias, administrativas o judiciales, cuando el mandante no pueda concurrir personalmente por ausencia o imposibilidad; **g)** Presentar cualquier escrito, petición o documento que fuera necesario para impulsar la causa en defensa de los intereses del mandante en los procesos judiciales de cualquier tipo o trámites administrativos o procesos de mediación y arbitraje; y, en forma general, realizar toda actividad que fuera necesaria para esclarecer los hechos controvertidos, incluyendo la revisión del estado de los procesos o trámites en cualquier momento. Los mandatos señalados en la presente procuración son ejemplificativos y no limitan de ninguna forma a las mandatarias quienes, a través del presente instrumento, adquieren poder amplio y suficiente a nombre del mandante. **h)** De la misma forma concede a las procuradoras judiciales todas las facultades previstas en el artículo cuarenta y tres del Código Orgánico General de Procesos, en especial la de llegar a acuerdos y transigir en cualquier procedimiento de mediación, juicio o procedimiento administrativo en el que la ley permita la transacción, siempre vigilando sus intereses, a fin de que no sea la falta de autorización la que impida el fiel cumplimiento de este mandato.- Usted, señor Cónsul, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la validez de este instrumento".- Hasta aquí el escrito que se transcribe y la voluntad expresa del(de la, de los, de las) mandante(s).- Para el otorgamiento de este PODER ESPECIAL se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mí, íntegramente al(a la, los, las) otorgante(s) se ratificó(aron) en su contenido y aprobando todas sus partes firmó(aron) al pie conmigo, de todo lo cual doy fe.-

**EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE**  
**PODERDANTE**

**PAULINA SYLVA CRUZ,**  
**AGENTE CONSULAR DEL ECUADOR**

Certifico.- Que la presente es **primera copia**, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI (FLORIDA) .- Dado y sellado, el 26 de mayo de 2016.

**PAULINA SYLVA CRUZ,**  
**AGENTE CONSULAR DEL ECUADOR**

Arancel Consular: II 6.2  
Valor: 30,00







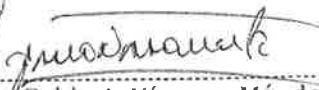


# DR. PABLO VÁSQUEZ MÉNDEZ

## NOTARIO

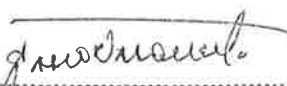
**RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN.-** A petición de la señora DOCTORA DANA MIROSAVA ABAD AREVALO, con Matrícula Profesional del Colegio de Abogados Número dos mil novecientos cincuenta y dos (2952) - en ésta fecha y en cuatro (04) fojas útiles – incluida la que contiene esta razón-, **PROTOCOLIZO** en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Décimo Sexta del Cantón Quito, cuyo archivo se encuentra actualmente a mi cargo, **EL “PODER ESPECIAL” OTORGADO EN LA OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI (FLORIDA) ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, OTORGADO POR EL SEÑOR EDWIN ALFREDO VERDEZOTO CALVACHE A FAVOR DE LA DOCTORA DANA MIROSAVA ABAD AREVALO Y DE LA ABOGADA CARMEN GRETTA SISALIMA BUSTAMANTE, EL DÍA 26 DE MAYO DE 2016, que anteceden.** Quito, a dos de junio de dos mil dieciséis.-



  
D. Pablo A. Vásquez Méndez  
NOTARIO DÉCIMO SEXTO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DEL CANTÓN QUITO

Se protocolizó ante mí , y, en fe de ello confiero en tres (03) fojas útiles esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, sellada y firmada en los mismos lugar y fecha de su protocolización.-



  
D. Pablo A. Vásquez Méndez  
NOTARIO DÉCIMO SEXTO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DEL CANTÓN QUITO



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANIA No. **170774233-2**

APELLIDOS Y NOMBRES  
**ABAD AREVALO DANA MIROSAVA**

LUGAR DE NACIMIENTO  
**PICHINCHA QUITO GONZALEZ SUAREZ**

FECHA DE NACIMIENTO: **1984-04-17**

NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**

SEXO: **F**

ESTADO CIVIL: **Casada**  
**MIGUEL SANTIAGO CAMPOS MINO**



INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ABOGADO** V4344V4244

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **ABAD FAUSTO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **AREVALO NELLY**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**QUITO 2011-11-26**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2021-11-26**




IMPRESIÓN OFICIAL FIRMA DEL CEDULADO

**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
 4 DE FEBRERO 2013

**001** JUNTA No. **001 - 001** NÚMERO **1707742332** CEDULA

**ABAD AREVALO DANA MIROSAVA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES

**PICHINCHA** PROVINCIA **CIRCUNSCRIPCIÓN:**

**QUITO** CANTÓN **ZONA: 3**

**RUMIPAMBA** PARROQUIA




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

**DRA. ABAD AREVALO DANA MIROSAVA**

Matrícula No: **17-1988-6**

Cédula No: **1707742332**

Fecha de inscripción: **31/05/2010**

Matrícula anterior: **2952**

Tipo de sangre: **O+**



*[Signature]*

Firma

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCI-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 473254 2019/02/27 13:07

| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO                               |   | IMPLANTACIÓN DEL LOTE    |            |
|--|---|--------------------------|------------|
| C.C./R.U.C.:   | 0900109117  | TMQ                      | 2019-02-27 |
| Nombre o razón social:                                     | VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENON   |                          |            |
| DATOS DEL PREDIO   |   |                          |            |
| Número de predio:  | 777342  |                          |            |
| Geo clave:   | 170104700146068112  |                          |            |
| Clave catastral anterior:                                  | 1091208007001001002   |                          |            |
| Alícuota declarada:  | 62.46   |                          |            |
| Unidad de relación % declarada:                            | 100   |                          |            |
| Alícuota al 100%:  | 62.46   |                          |            |
| Denominación de la unidad:                                 | CASA 2 P.B;CASA 2 P.A;C-2 PA 2;PARQ 3;PARQ 4;BBQ Y PORC;AREA DE TA;JARD-POSTE;JARD-FRONT;TERRZ ACCE |                          |            |
| Año de construcción:                                       | 2000  |                          |            |
| En derechos y acciones:                                    | NO  |                          |            |
| Destino económico:   | HABITACIONAL  |                          |            |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN                                      |   | 9979850                  | 505950     |
| Área de construcción cubierta:                             | 549.94 m2   | Escala 1:2000            |            |
| Área de construcción abierta:                              | 731.34 m2   | FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA |            |
| Área bruta total de construcción:                          | 1,281.28 m2   |                          |            |
| AVALÚO CATASTRAL   |   |                          |            |
| Avalúo del terreno:  | \$ 503,448.84   |                          |            |
| Avalúo de construcciones                                   | \$ 267,654.35   |                          |            |
| Avalúo de construcciones:                                  | \$ 10,992.30  |                          |            |
| Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional  | \$ 0.00   |                          |            |
| Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a | \$ 0.00   |                          |            |
| Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la      | \$ 0.00   |                          |            |
| Avalúo total del bien inmueble:                            | \$ 782,095.49   |                          |            |
| AVALÚO COMERCIAL DECLARADO                                 |   |                          |            |
| Avalúo del terreno:  |   |                          |            |
| Avalúo de construcción:                                    |   |                          |            |
| Avalúo total:  |   |                          |            |
| DATOS DEL LOTE GLOBAL                                      |   |                          |            |
| Clasificación del suelo:                                   | Suelo Urbano  |                          |            |
| Clasificación del suelo SIREC-Q                            | URBANO  |                          |            |
| Área según escritura:                                      | 1,343.39 m2   |                          |            |
| Área gráfica:  | 1,484.08 m2   |                          |            |
| Frente total:  | 46.89 m   |                          |            |
| Máximo ETAM permitido:                                     | 10.00 % = 134.34 m2 [SU]  |                          |            |
| Área excedente (+):  | 140.69 m2   |                          |            |
| Área diferencia (-):                                       | 0.00 m2   |                          |            |
| Dirección:   | Oe10 NICOLAS DELGADO - S19-91   |                          |            |
| Zona Metropolitana:  | NORTE   |                          |            |
| Parroquia:   | NAYÓN   |                          |            |
| Barrio/Sector:   | MIRAVALLE (AMANZ)   |                          |            |

| PROPIETARIO(S) |                               |            |     |           |
|----------------|-------------------------------|------------|-----|-----------|
| #              | Nombre                        | C.C./RUC   | %   | Principal |
| 1              | VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENON | 0900109117 | 100 | SI        |

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la recepta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro



ALCALDÍA

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 473254

2019/02/27 13:07

NOTAS

Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1) constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, 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.

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



473254