

## 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. 651562, solicitada por el Abg. Luis Homero Jimbo Ordóñez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n el Abg. Luis Homero Jimbo Ordóñez, solicita el Informe de Partición del predio No. 651562 (Clave Catastral No. 30404-36-006), ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, calle Juan Arévalo.

2.2.- La Juez Edith Cristina Chango Baños, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17981-2018-04383, dispone que el accionante al tenor de lo previsto en el artículo 473 del COOTAD, presente el Informe de Partición de la Municipalidad.

2.3.- Con Informe Legal No. 159-DJ-2019 de 09 de mayo de 2019, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica Administración Zona Eloy Alfaro, en su parte pertinente textualmente señala:

*"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-07-DP (...), quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 651562, Clave catastral 30404 36 006, ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, cantón Quito (...)"*

### 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:

7

SECRETARÍA GENERAL DEL  
**CONCEJO**

Página 1 de 4

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.- Mediante Informe Técnico No. GU-ITV-2019-007-DP de 07 de mayo de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable Unidad de Gestión Urbana Administración Zonal Eloy Alfaro, concluye textualmente en su parte pertinente lo siguiente:

*"(...) CONCLUSION*

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con el FRENTE MINIMO, mismo que el predio No. 651562 es un lote que se encuentra con un área de 406.35m<sup>2</sup>, frente 15.15m por tanto necesitaría de un frente de 20 m como mínimo para su subdivisión (...)*

**5. ANÁLISIS<sup>1</sup>:**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No.651562, (Clave Catastral No. 30404-36-006), ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, calle Juan Arévalo, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10m, requerimiento que no se cumple en el presente caso en relación al frente mínimo, por cuando el predio tiene un frente de 15,15m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 651562, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

**6. CONCLUSIONES:**

5.1.- 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 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. 651562, (Clave Catastral No. 30404-36-006), ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, calle Juan Arévalo, de este cantón; debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al metraje del frente

<sup>1</sup> Criterio Jurídico de 21 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E)

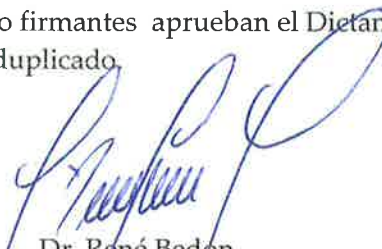
mínimo en el sector, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.


### 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

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


  
Abg. Eduardo del Pozo  
Concejal Metropolitano

  
MSc. Juan Carlos Fiallo  
Concejal Metropolitano

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

  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

  
Abg. Fernando Morales  
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	A. Rodríguez	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			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

### RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Quito, 21 de Junio de 2019  
Exp. No. 2019-01383  
Gdoc: 2019-047943/2019-085057

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 24 JUN 2019 HORA: 15:30

Nº FOLIOS: 12 originales y 4 copias  
Recibido por: H.C. Decoria  
hojas con colector

Rey si:  
1) Agregar original al expediente  
2) Informar y en su digital a Presi Comisión y a Regum  
[Firma]  
24-06/19

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

Ref. Partición del predio No. 651562

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-2019-0040 de 30 de mayo de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 651562, conforme lo requerido por el abogado Luis Jimbo Ordoñez.

**2. Antecedente**

El abogado Luis Jimbo Ordoñez, mediante Oficio S/N y sin fecha, ingresado en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitó se le confiera el Informe de Partición del predio No. 651562, clave catastral No. 30404-36-006, en razón de que en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Quitumbe, se encuentra planteado el juicio de Partición Judicial No. 1798-2018-4383 del lote de terreno, del cual el señor Ángel Roberto Pintag y señora Mariana Jimena

25-06-2019  
10:58

0207

-16-





Gualotuña Chisiguano, son propietarios del 83.33%, y los cónyuges Karina Bonilla y Edison Beltrán, Pamela Chacón y Pedro Mejía, son propietarios del 16.66%, por lo que la señora Jueza en razón de lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, dispone se le presente el Informe de Partición de la Municipalidad.

### 3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro

1. Mediante Oficio No. AZEA-DJ-20192191 de 21 de mayo de 2019, el Ing. John Lema Mosquera, Administrador de la Zona Eloy Alfaro (e), remitió: (i) el informe técnico No. GU-ITV-2019-007-DP de 07 de mayo de 2019, emitido por la Unidad de Gestión Urbana; y, (ii) el Informe Legal No. 159-DJ-2019 de 09 de mayo de 2019, suscrito por la Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Eloy Alfaro.
2. El Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Eloy Alfaro, mediante Informe No. GU-ITV-2019-007-DP de 07 de mayo de 2019, informó que se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor GUALOTUÑA CHISIGUANO MARIANA JIMENA del cual se desprenden las siguientes regulaciones:

Predio No.:	651562
Clave Catastral:	30404 36 006
Área de terreno:	406,35m <sup>2</sup>
Frente de lote:	15,15 m.
Zonificación:	D(203-80)
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	10 m

Con lo cual concluyó lo siguiente:

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con el FRENTE MINIMO, mismo que el predio No. 651562 es un lote que se encuentra con un área de 406.35m<sup>2</sup>, frente 15,15 m, por tanto, necesitaría de un frente de 20m como mínimo para subdivisión."*

3. Mediante Informe Legal No. 159-DJ-2019 de 09 de mayo de 2019, la abogada Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, manifestó:



*“[...] con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-07-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el predio 651562, clave catastral 30404 36 006, ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, cantón Quito”*

#### **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. 651562, ubicado en el barrio Yaguachi, parroquia Chilibulo, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 m., requerimiento que no se cumple en el presente caso en relación al frente mínimo, por cuanto el predio tiene un frente total de 15,15 m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 651562, ubicado en el barrio Yaguachi, parroquia Chilibulo, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. *P*





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 al Ab. Luis Jimbo Ordóñez.

Muy atentamente,

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

Adjunto expediente. (13 FOTAS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO		e
Revisión	Edison Yépez	PRO		
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- 0040

Quito D. M., 30 MAY 2019

TICKET GDOC: 2019-047158

Doctor  
Dunker Morales  
**PROCURADOR METROPOLITANO**  
Presente.-

**Asunto:** Se solicita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 651562.

De mi consideración:

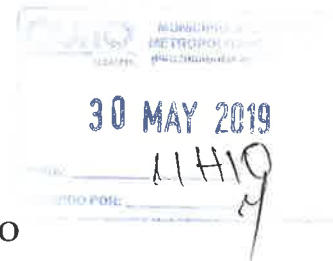
Por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de 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. 651562, conforme lo solicitado por el Abg. Luis Jimbo Ordóñez.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 12 hojas útiles.

Atentamente,





Abg. Carlos Alomoto Rosales  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

- Expediente No. 2019-047158 (12 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-05-29	
Revisado por:	D. Ortiz	PGC	2019-05-29	

- Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC. para conocimiento
- Ejemplar 4: Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Sec. Comisión:  
Remisión a presidente con uso nuevo y archivo copia en expediente.  
28-05/19

2019-047158



16

OFICIO No. AZEA-DJ-

20192191  
21 MAY 2019



DM. Quito,

FECHA: 27 MAY 2019 HORA: 10:21

Ticket GDOC No. 2019-047158

Nº HOJAS: 1

Recibido por: [Signature]

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Venezuela y Chile, Palacio Municipal  
Presente.-

**Asunto:** Informe de Partición  
Ref. Memo AZEA-UGU-2019-091

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2019-1337, de 30 de abril del 2019, ingresado con Registro No. 2019-047158, mediante el cual, de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita los informes Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 651562; al respecto manifiesto:

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) 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 (...)".

Mediante Informe No. GU-ITV-2019-007-DP, de 7 de mayo del 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluye: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con el FRENTE MÍNIMO, mismo que el predio No. 651562 es un lote que se encuentra con un área de 406.35m<sup>2</sup>, por tanto necesitaría de un frente de 20m<sup>2</sup> como mínimo para subdivisión". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 159-DJ-2019, de 9 de mayo del 2019, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 651562.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**ELOY ALFARO**

11

Por lo expuesto, remito en 10 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora **GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA**, signado con el número de Predio 651562, ubicado en la parroquia Chilibulo, Barrio Yaguachi, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario.

Atentamente,

  
Ing. John Roberto Lema Mosquera  
**ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (e)**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto:

Expediente Registro 2019-047158 / 10 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190509	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20190509	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano  
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG  
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG  
Ejemplar 4: AZEA Expediente DJ

## INFORME LEGAL N° 159-DJ-2019

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe Especial de Partición
2.- SOLICITANTE:	ABG. LUIS JIMBO ORDOÑEZ
3.- PROPIETARIOS:	GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA
4.- No. DE PREDIO:	651562 ✓
5.-CLAVE CATASTRAL:	30404 36 006
6.- PARROQUIA:	CHILIBULO ✓
7.- BARRIO/URB.:	YAGUACHI ✓
8.- CALLE:	JUAN AREVALO ✓
9.- FECHA:	9 de mayo del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. AZEA-UGU-2019-091, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, Registro No. 2019-047158, mediante el cual remite el Informe Técnico respecto a la factibilidad de realizar la partición del inmueble de propiedad de la señora **GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA**, se desprende lo siguiente:

### ANTECEDENTE:

Comunicación ingresada por el Abogado Luis Homero Jimbo Ordóñez, mediante el cual solicita que se confiera el informe de partición del predio No. 611562, Clave Catastral No. 30404 36 006, de la parroquia Chilíbulo, barrio Yaguachi.


Oficio No. SGC-2019-1337, de 26 de abril del 2019, mediante el cual el Secretario del Concejo Metropolitano solicita los Informes Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 651562, conforme lo solicitado por el Abogado Luis Homero Jimbo Ordóñez.

Informe No. GU-ITV-2019-007-DP, de 7 de mayo del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con el FRENTE MÍNIMO, mismo que el predio No. 651562 es un lote que se encuentra con un área de 406.35m<sup>2</sup>, por tanto necesitaría de un frente de 20m<sup>2</sup> como mínimo para subdivisión*". (Sic).

### BESES LEGALES:

- a) **Los Numerales 1 y 2 del artículo 264** de la Constitución de la República del Ecuador, disponen: "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".

- b) **El numeral 1 del Art. 2** de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 



- c) **El artículo 473** de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) 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 (...)".

Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-07-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 651562, Clave catastral 30404 36 006, ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, cantón Quito.

Atentamente,



Abg. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO**



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190509	

Oscar  
08/05/19  
CP

**MEMORANDO No. AZEA-UGU-2019-091**

**DE:** Arq. Dino Cruz  
Responsable Unidad de Gestión Urbana

**PARA:** Abogada Johanna Espinosa  
Directora Jurídica

**ASUNTO:** Factibilidad de Fraccionamiento

**FECHA:** DM. Quito, martes 06 de mayo del 2019

Adjunto al presente envío para su conocimiento el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2019-007-DP, donde se indica los parámetros técnicos para proceder con la subdivisión del predio solicitado por el ABG. LUIS HOMERO JIMBO ORDOÑEZ, además en el cual solicita adjuntar el informe legal pertinente.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,

Arq. Dino Cruz  
**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto expediente completo con ocho (10) fojas útiles.  
Ref. Registro GDOC No. 2019-047158

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-05-07
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-05-07

Ejemplar 1: Dirección Jurídica  
Ejemplar 2: Archivo UGU

**QUITO**  
ALCALDÍA  
07 MAY 2019  
JFHIO  
HORA  
Geop.  
DIRECCIÓN JURÍDICA

SUMILLA  
9

**INFORME  
TECNICO**

Quito, 07 de mayo del 2019

INFORME No. GU-ITV-2019-007 - DP

**ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN**

En atención al oficio No. SGC-2019-1337 fecha 26 de abril del 2019, Ticket GDOC: 2019-047158, en el cual se solicita se proceda emitir informe sobre la partición del predio No. 651562, al respecto se determinó lo siguiente:

**DATOS GENERALES**

Solicitante: **ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Nombre del propietario: **GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA**

**PEDIDO / REQUERIMIENTOS:**

ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 651562, es o no objeto de subdivisión (partición).

**INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:**

Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

1. Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	651562	Area de Terreno:	406,35m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:	30404 36 006	Frente de Lote:	15,15m	ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:	322,05 m <sup>2</sup>	IRM No.	898408		
Alicuota:		Derechos y Acciones:	SI		

N°	Zonificación	Altura máxima		Retros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Loto mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D(203-80)	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

2. 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

**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**ELOY ALFARO**

*[Handwritten signature and stamp]*

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 máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de los lotes.

- 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. El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

### CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con el FRENTE MINIMO**, mismo que el predio No. 651562 es un lote que se encuentra con un área de 406.35m<sup>2</sup>, frente 15.15m por tanto necesitaría de un frente de 20m como mínimo para su subdivisión.


Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Arq. Dino Cruz  
RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Anexo: Adjunto expediente completo con siete (07) fojas útiles.

Ref. Registro GDOC No. 2019-047158

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-05-07	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-05-07	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo UGU

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



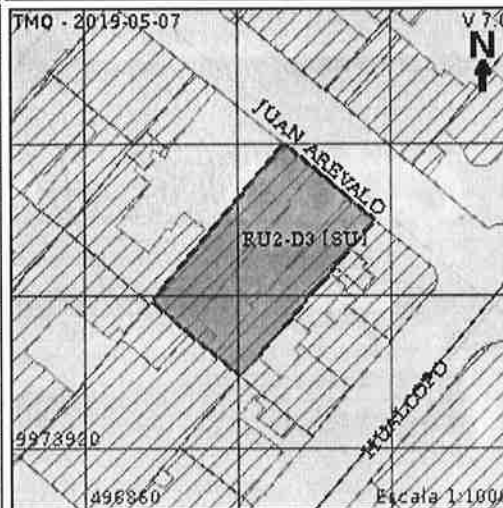
Fecha: 2019-05-07 10:27

No. 698408

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1711610293
Nombre o razón social:	GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	651562
Geo clave:	170102070050003111
Clave catastral anterior:	30404 36 006 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	322.05 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	322.05 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	406.35 m2
Área gráfica:	416.84 m2
Frente total:	15.15 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 40.64 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	CHILIBULO
Barrio/Sector:	YAGUACHI
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECOEFICIENCIA

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



**CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JUAN AREVALO	9	a 4.50 mts del eje vial	S9A

**REGULACIONES**

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: D3 (D203-80) Lote mínimo: 200 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 %	<b>PISOS</b> Altura: 12 m Número de pisos: 3	<b>RETIROS</b> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m 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	

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
S/E 07 SAN ROQUE - S/E 03 BARRIO NUEVO (46 kv) [Retiro:7.50m del eje]	ESPECIAL		7.50	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.

**OBSERVACIONES**

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.  
 - DATOS TOMADOS DEL PLANO DE EJES VIALES.  
 AFECTACION VIAL NINGUNA  
 CUALQUIER INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA DEBERA CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN NOTARIZADA DE TODOS LOS CONDOMINIOS

**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 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.
- 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.



Pila Caiza Segundo David  
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)



© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2019

Abg. Mauricio Zapata  
Trámite pendiente  
29/04/2019  
P.

ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO  
COORDINACION DE CONTROL Y GESTION URBANA  
30 ABR 2019 11:44  
HORA  
RECIBIDO POR:  
Asesla



QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
URGENTE

Oficio No. SGC-2019-

1337

Quito D. M., 26 ABR 2019

TICKET GDOC: 2019-047158

30-04-2019  
Atendido de forma urgente  
de acuerdo a nuestras competencias

Ingeniero  
John Lema  
ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO  
Presente.-

ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO  
COORDINACION DE CONTROL Y GESTION URBANA  
30 ABR 2019 13:49  
HORA  
RECIBIDO POR:  
Asesla

Asunto: Se solicita informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 651562.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Libro I 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, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 651562, conforme lo solicitado por el Abg. Luis Jimbo Ordóñez.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 4 hojas útiles.

Atentamente,

*[Signature]*  
Abg. Diego Cevallos Saigado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO ALCALDÍA  
REGISTRO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO  
ASIGNADO 29 ABR 2019 15:11 HORA  
TRAMITE N°: 2019-047158  
NOMBRE: Telf: J. Saigado

Adjunto:  
• Expediente No. 2019-047158 (4 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-26	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-26	

Ejemplar 1: Administración Zonal Eloy Alfaro  
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.

QUITO ALCALDÍA  
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO  
29 ABR 2019 15:50 HORA  
RECIBIDO POR  
Despacho ADMINISTRADOR ZONAL

*Edison*  
*Stevy*  
*2019/04/19*

Quito, 23 ABR 2019  
Oficio STHV-DMGT 1791  
Referencia: GDOC-2019-047158

Abogado  
Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente.-

**Asunto:** Partición judicial

De mi consideración:

El señor Luis Hornero Jimbo Ordoñez, abogado en libre ejercicio, presenta un escrito mediante el cual indica que en la Unidad Judicial de la Familia Mujer Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Quitumbe de este cantón Quito, mediante el juicio Nro. 17981201804383, en conocimiento de la señora Jueza de lo Civil Chango Baños Edith Cristina, se encuentra planteado el juicio de Partición Judicial del lote de terreno identificado con número predial No. 651562, clave catastral No. 30404 36 006, con una superficie de 406,35m<sup>2</sup>, del cual el señor Ángel Roberto Pintag Vacacela casado con la señora Mariana Jimena Gualotuña Chisaguano son copropietarios del ochenta y tres punto treinta y tres por ciento (83.33%), de derechos y acciones, y los cónyuges Karina Patricia Bonilla Revelo casada con el señor Edison Fabián Beltrán con los cónyuges señora Pamela Fernanda Chacón Revelo casada con el señor Pedro Enrique Mejía Valenzuela son copropietarios del dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16.66%) restante de derechos y acciones, todos los derechos y acciones adquiridos mediante escrituras públicas de compra venta, solicitan el informe favorable del Concejo Metropolitano en la partición judicial propuesta del inmueble antes indicado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

El 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, textualmente señala:

*"... 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 el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula..."*

En base a la normativa legal invocada, corresponde al Concejo Metropolitano pronunciarse al respecto, previo los informes técnicos de la Administración Zonal correspondiente.

Atentamente,

*Hugo Chacón Cobo*

Arq. Hugo Chacón Cobo

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Anexo expediente

Elaborado por:	Dr. Patricio Jaramillo	<i>PJ</i>	2019-04-16
----------------	------------------------	-----------	------------

**SECRETARÍA DE  
TERRITORIO**

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 23 ABR 2019 HORA: 10:11  
Nº HOJA: *WATW*  
Recibido por: *[Firma]*



**Señor**

**JACOBO HERDOIZA**

SECRETARIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA

ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Presente,**

**En su Despacho;**

Por medio del presente Yo, LUIS HOMERO JIMBO ORDÓÑEZ Abogado en libre ejercicio con Matrícula del Foro de Abogados Nro. 17-2012-799, muy comedidamente comparezco ante su digna autoridad para exponer y solicitar:

En la Unidad Judicial de Familia Mujer Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Quitumbe de este cantón Quito, mediante el juicio Nro. 17981201804383, en conocimiento de la Sra. Jueza de lo civil CHANGO BAÑOS EDITH CRISTINA, se encuentra planteado el juicio de Partición Judicial del lote de terreno identificado con Número **Predial No. 651562, Clave Catastral No. 30404 36 006**, con una superficie de 406,35m<sup>2</sup>, del cual el Sr. **ANGEL ROBERTO PINTAG VACACELA** casada con la señora **MARIANA JIMENA GUALOTUÑA CHISAGUANO**, son copropietarios del OCHENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (**83.33%**), de derechos y acciones, y los cónyuges **KARINA PATRICIA BONILLA REVELO** casada con el señor **EDISON FABIÁN BELTRÁN** con los cónyuges señora **PAMELA FERNANDA CHACÓN REVELO** casada con el señor **PEDRO ENRIQUE MEJÍA VALENZUELA** son copropietarios del DIECISEIS PUNTO SESENTA Y SEIS POR CIENTO (**16.66%**), restante de derechos y acciones, todos los derechos y acciones adquiridos mediante escrituras públicas de compraventa.

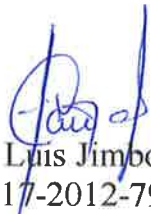
La señora Jueza en razón de lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, dispone se le presente el Informe de partición de esta municipalidad.

En razón de lo expuesto, por asistirme el derecho solicito se digne conferirme el **INFORME DE PARTICIÓN** del **Predio No. 651562**, Clave Catastral No. 30404 36 006.

Por ser pertinente y legal mi pedido se dignará disponer conforme solicito.

De ser necesario señalo el casillero Judicial No. 1508 del Ex Palacio de Justicia de Quito, el correo electrónico [lujimbo@yahoo.com](mailto:lujimbo@yahoo.com), el teléfono 0987931667.

Atentamente,

  
Abg. Luis Jimbo Ordóñez  
Mat. 17-2012-799 F.A.P.

3



**FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR**

CONSEJO DE LA JUDICATURA

**FORO DE ABOGADOS**

**Ab. JIMBO ORDOÑEZ LUIS HOMERO**

Matrícula No: 17-2012-799

Cédula No: 1708218381

Fecha de inscripción: 13/03/2013

Matricula anterior: N

Tipo de sangre: O+



Firma



Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 496563

2019/04/02 13:38

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1711610293  
Nombre o razón social: GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 651562  
Geo clave: 170102070050003111  
Clave catastral anterior: 3040436006000000000  
Denominación de la unidad:  
Año de construcción: 1945  
En derechos y acciones: SI  
Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 322.05 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 322.05 m2  
Área de adicionales constructivos: 32.75 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 42,749.65  
Avalúo de construcciones: \$ 30,433.73  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales: \$ 1,558.90  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 74,742.28

AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano  
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO  
Área según escritura: 406.35 m2  
Área gráfica: 416.84 m2  
Frente total: 15.15 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 40.64 m2 [SU]  
Área excedente (+): 10.49 m2  
Área diferencia (-): 0.00 m2  
Número de lote:  
Dirección: S9A JUAN AREVALO - OE6-125  
Zona Metropolitana: ELOY ALFARO  
Parroquia: CHILIBULO  
Barrio/Sector: YAGUACHI

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	BONILLA REVELO KARINA PATRICIA	1710410349	16.67	NO
2	GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA	1711610293	33.33	NO
3	GUALOTUÑA CHISAGUANO MARIANA JIMENA	1711610293	50	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 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

**NOTAS**

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

