

**Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M**

**Quito, D.M., 20 de enero de 2020**

**PARA:** Sr. Abg. Olmedo Xavier Bermeo Tapia  
**Director de Asesoría Legal**

**ASUNTO:** Informe técnico y legal - factibilidad de fraccionamiento de predio. Ref. Exp. 325

De mi consideración:

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2019-2660-O, mediante el cual se hace referencia al Oficio S/N, suscrito por la señora Elvia Beatriz Defaz Flores y su abogado defensor doctor Nestor Zamora, solicita: "se dignen emitir el correspondiente criterio favorable o desfavorable, si el inmueble con predio catastral No. 35066 es susceptible de partición sea en lotes de terreno o propiedad horizontal".

Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, el predio N° 35066, es propiedad de la señora DEFAZ FLORES ELVIA BEATRÍZ, y registra los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE					
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b> C.C./R.U.C. 1708095144 Nombre o razón social DEFAZ FLORES ELVIA BEATRIZ							
<b>DATOS DEL PREDIO</b> Número de predio 35066 Geo clave Clave catastral anterior 10506 15 004 000 000 000 En derechos y acciones SI							
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b> Área de construcción cubierta 176.00 m2 Área de construcción abierta 0.00 m2 Área bruta total de construcción 176.00 m2							
<b>DATOS DEL LOTE</b> Área según escritura 180.00 m2 Área gráfica 183.10 m2 Frente total 11.60 m Máximo ETAM permitido 10.00 % = 18.00 m2 (SU) Zona Metropolitana CENTRO Parroquia ITCHIMBIA Barrio/Sector GUAPULO Dependencia administrativa Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz) Aplica a incremento de pisos							
<b>VÍAS</b>							
<b>Fuente</b>	<b>Nombre</b>				<b>Ancho (m)</b>	<b>Referencia</b>	<b>Nomenclatura</b>
IRRECQ	CAMINO D ORELLANA				10	ancho de vía	498
IRM	PASAJE SIN				5	ancho de pasaje variable	
<b>REGULACIONES</b>							
<b>ZONIFICACIÓN</b>					<b>RETIROS</b>		
Zona: H9 (D603H-50)		Frontal: 0 m					
Lote mínimo: 600 m2		Lateral: 0 m					
Frente mínimo: 15 m		Posterior: 3 m					
COS total: 150 %		Entre bloques: 6 m					
COS en planta baja: 50 %							
Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano					
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3		Factibilidad de servicios básicos: SI					

En base a estos datos, se determina que el predio se encuentra en derechos y acciones, con un área según escritura de **180.00 m2** y un frente de **11.60 m**.  
 Conforme a lo establecido en el IRM, el lote mínimo debe ser de **600.00 m2** y un frente mínimo de **15.00 m**.  
 Por lo expuesto anteriormente, el predio **NO SERÍA SUJETO DE FRACCIONAMIENTO**.

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2020-039-M

Quito, D.M., 20 de enero de 2020

En relación a la solicitud de si es susceptible a acogerse bajo el régimen de Propiedad Horizontal, informo que SI es posible, para lo cual debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud para la Licencia para la Declaratoria de Propiedad Horizontal suscrito por el o los propietarios y el profesional arquitecto o ingeniero civil quien deberá declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente.
2. Llenar el formulario correspondiente
3. Escritura de adquisición de (los) inmueble (s) inscrita (s) en el registro de la Propiedad
4. Certificado (s) de hipotecas y gravámenes actualizados
5. Copia del acta del registro de planos arquitectónicos
6. Copia de la licencia de construcción total o de etapa
7. Cuadros de alícuotas y linderos firmados por el arquitectos o ingeniero civil responsable que contenga única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptibles de individualizarse
8. Cuadro de las áreas comunales firmado por el arquitectico o ingeniero Civil responsable en el cual no se asignaran alícuotas debiendo constar de manera detallada las superficies, el uso y los niveles los cuadros de datos deberán incluirse en un CD en formato de hoja de cálculo.
9. Para el caso de proyectos aprobados antes del 2005; original o copia certificada del informe de aprobación de planos arquitectónicos vigentes y del permiso de construcción
10. Licencia de reconocimiento de la construcción informal si la tuviere
11. Autorización Notariada del 100% de los copropietarios (aplica 100% para derechos y acciones)
12. Licencia de trabajos varios en los casos de que esta haya sido solicitada para realizar trabajos previos a la solicitud de PH.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. Mario Andres Saenz Cardenas  
DIRECTOR DE GESTION Y CONTROL AZC

Referencias:  
- GADDMQ-SGCM-2019-2660-O

Anexos:  
- 19-ELVIA DEFAZ FLORES-.pdf

ADMINISTRACIÓN ZONAL CENTRO  
SUBPROCURADURÍA

RECIBIDO: *Leone*

FECHA: *20-01-2020* HORA: *15:13*

REMOVA: .....

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por Eleana Sofia Pazmiño Villaseñor	ESPV	AZMS-DGC-GU	2020-01-17	
Aprobado por Mario Andres Saenz Cardenas	MASC	AZMS-DGC	2020-01-20	<i>f</i>