	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	AZQ-DGT-UGU-IT-2021-065

ASUNTO: Unidad judicial de Familia Mujer Niñez y adolescencia Causa Nro. 17203-2019-05933

D.M. Quito, 03 de agosto de 2021

1. ANTECEDENTES:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1375-M, de fecha 29 de julio de 2021, por parte de la Dirección Jurídica en el cual menciona lo siguiente:

“(...)A fin de dar atención al tramite No. GADDMQ-AZQ-RD-2021-2878-E, en el que se remite la providencia de la Unidad Judicial de Familia Mujer Niñez y Adolescencia Causa Nro. 17203-2019-05933, me permito solicitar a usted el informe técnico respectivo y así continuar con el trámite al presente documento. (...)”

Petición Concreta:

“(...) emita el informe para proceder con la partición judicial relacionada con los derechos y acciones sobrantes del bien inmueble con número de predio 203863; clave catastral 170101080173001111; lote 420, ubicado en el sector San Luis de Chillogallo, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha. De propiedad de los señores SERGIO HUGO ÁLVAREZ CHASIQUISA Y SONIA AMALIA GUAÑO RIVERA, GUAÑO RIVERA FLORENCIA Y MANCHENO OJEDA SERGIO MANUEL. (...)”

BASE LEGAL

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*“(...) Art. 3.- Se reputan bienes comunes y de dominio **indivisible** para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc.,(...)”.*

Según la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento menciona que la Propiedad Horizontal es **INDIVISIBLE**.

2. ANÁLISIS TÉCNICO:

2.1 UBICACIÓN (predio 203863):

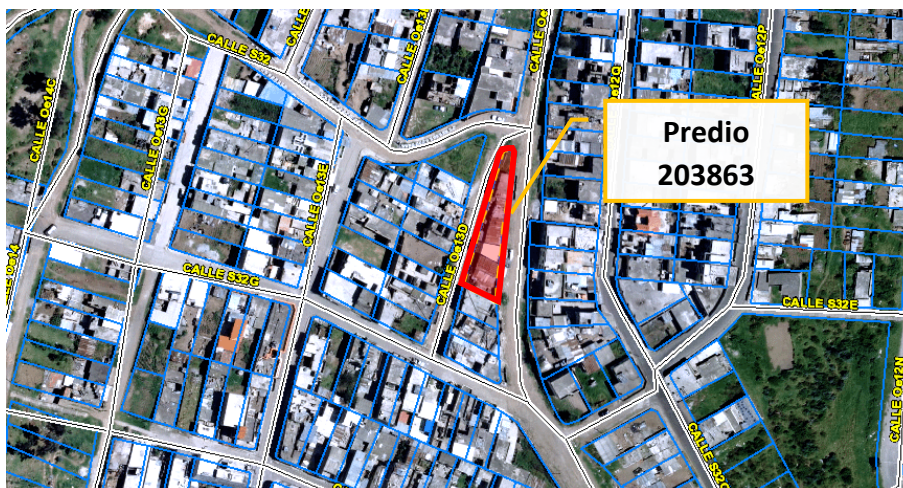


Gráfico 1: Predio 203863, ubicación según SIREC- Q – Parroquia Chilligallo

Datos del predio No. 203863, según Informe de Regulación Metropolitana No. 748899

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		0
Nombre o razón social:		GUANO RIVERA FLORENCIO
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		203863
Geo clave:		170101080173001111
Clave catastral anterior:		31411 30 001 000 000 000
En derechos y acciones:		SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		539.66 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		539.66 m2
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:	312.00 m2	
Área gráfica:	456.98 m2	
Frente total:	113.86 m	
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 31.20 m2 [SU]	
Zona Metropolitana:	QUITUMBE	
Parroquia:	CHILLOGALLO	
Barrio/Sector:	SAN LUIS	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	
Aplica a incremento de pisos:		

Datos de Zonificación:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: D3 (D203-80)		
Lote mínimo: 200 m2		
Frente mínimo: 10 m		
COS total: 240 %		
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		
	PISOS	RETIROS
	Altura: 12 m	Frontal: 0 m
	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
		Posterior: 3 m
		Entre bloques: 6 m
		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
		Factibilidad de servicios básicos: SI

Observaciones según el Informe de Regularización Metropolitana:

OBSERVACIONES
SECCION DE CALLE "MANUELA CAÑIZARES" (OE13) DE ACUERDO A RESOLUCION DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO./ SECCION MINIMA DE ACERA DE 2.00 M./ PREDIO TIENE DOS FRENTES./
SECCION DE CALLE "O" (OE13D) DE ACUERDO A PLANO APROBADO DEL BARRIO "SAN LUIS DE CHILLOGALLO" MEDIANTE OFICIO N° 95-S-61./ SECCION MINIMA DE ACERA DE 1.50 M./
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

Registro de Impresión de Actas Históricas – SGCT-SRCI:



SGCT-SRCI
Impresión Actas Históricas

Ingrese Predio:

203863

Buscar

Número de registros: 0

Registro N°:

Se puede verificar que **no existe ningún registro** de permisos o reanocimiento de construcciones existentes o irregulares correspondientes al predio No. 203863, en relación a la construcción existente de 539.66 m2.

3. CONCLUSIÓN

La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición *SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN Informa:*

- Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 748899, al predio Nro. 203863, clave catastral, 3141130001 catastrado a nombre del señor GUANO RIVERA FLORENCIO; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 748899, el predio Nro. 203863 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 47.62% de alícuota.

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 203863, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 748899.

Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 203863 se encuentra en propiedad horizontal.

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

Particular que comunico para los fines pertinentes,

Atentamente,

Arq. Valeria Suárez Ch.

**JEFA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**

Adjunto: IRM No. 748899

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	V. Suárez	UGU	03/08/2021
Aprobación:	E.Lascano	DGT	03/08/2021