

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO</b>  <b>Dirección de Gestión del Territorio</b> <b>Unidad de Gestión Urbana</b>	
<b>Informe Técnico No. LA-004-DGT-UGU-21</b>	

<b>Asunto:</b>	Partición Judicial
<b>Predio:</b>	4332
<b>Propietario:</b>	Noboa Saltos Darío Marcelo
<b>Fecha:</b>	06 de mayo de 2021

#### Antecedentes

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2021-0603-M de 04 de mayo de 2021, suscrito por la Máxima Autoridad, a través del cual menciona:

*“(...) adjunto la comunicación de la doctora Paola Encalada, quien solicita la emisión de un informe técnico para fraccionamiento del predio No. 4332, ubicado en la parroquia Chaupicruz ...”*

De conformidad a lo señalado, en la documentación adjunta, se verifica el Oficio S/N, suscrito por la Dra. Paola Montoya L. y la Sra. Rosa. S. Montenegro Guerrero, en su parte pertinente, textualmente solicitan:

*“(...) me encuentro tramitando el juicio de partición dentro de la causa No. 17204201903546 en la UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, por lo que solicito se me certifique si procede o no a un fraccionamiento.”*

#### Desarrollo

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N°4332, clave catastral N° 11709 01 028 pertenece a **NOBOA SALTOS DARIO MARCELO**, y se encuentra ubicado en la Parroquia Jipijapa, sector Los Laureles.
- Conforme a la información de los **datos del lote** en el IRM -consulta-, se verifica:

<b>Área según escritura<sup>1</sup></b>	153.00 m2
<b>Área gráfica<sup>2</sup></b>	166.88 m2

<sup>1</sup> Información IRM - Estos datos corresponden a la Unidad Administrativa de Catastros, no certifican áreas ni linderos.

<sup>2</sup> Información IRM - Estos datos corresponden a la Unidad Administrativa de Catastros, no certifican áreas ni linderos.

IRM - CONSULTA	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1701685222
Nombre o razón social:	NOBOA SALTOS DARIO MARCELO Y
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	4332
Geo clave:	170104140029024113
Clave catastral anterior:	11709 01 028 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	254.25 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	254.25 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	153.00 m2
Área gráfica:	166.88 m2
Frete total:	9.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 15.30 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	JIPIJAPA
Barrio/Sector:	LOS LAURELES
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANISTICA DE ASIGNACION ESPECIAL

- Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las **regulaciones** del predio N° 4332, se verifica que se encuentra en Zonificación C11 (C304-70), **Lote mínimo 300 m2**; conforme al siguiente detalle:

#### REGULACIONES

<b>ZONIFICACIÓN</b>		
<b>Zona:</b> C11 (C304-70)	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
<b>Lote mínimo:</b> 300 m2	<b>Altura:</b> 16 m	<b>Frontal:</b> 3 m
<b>Frete mínimo:</b> 10 m	<b>Número de pisos:</b> 4	<b>Lateral:</b> 0 m
<b>COS total:</b> 280 %		<b>Posterior:</b> 3 m
<b>COS en planta baja:</b> 70 %		<b>Entre bloques:</b> 6 m
<b>Forma de ocupación del suelo:</b> (C) Continua con retiro frontal	<b>Clasificación del suelo:</b> (SU) Suelo Urbano	
<b>Uso de suelo:</b> (RU2) Residencial Urbano 2	<b>Factibilidad de servicios básicos:</b> SI	

#### Conclusiones

- En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras<sup>3</sup> es equivalente a 153.00 m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 300m2. La solicitud de "fraccionamiento" en el predio No. 4332 **NO ES PROCEDENTE**.

#### Técnico responsable

\_\_\_\_\_  
 Arq. Luis Andrade  
 Jefe de Gestión Urbana  
 Administración Municipal Zona Eugenio Espejo (Norte)

<sup>3</sup> Información IRM - Estos datos corresponden a la Unidad Administrativa de Catastros, no certifican áreas ni linderos.

**Anexo 1**  
Informe de Regulación Metropolitana -consulta-  
Predio Nro. 4332

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

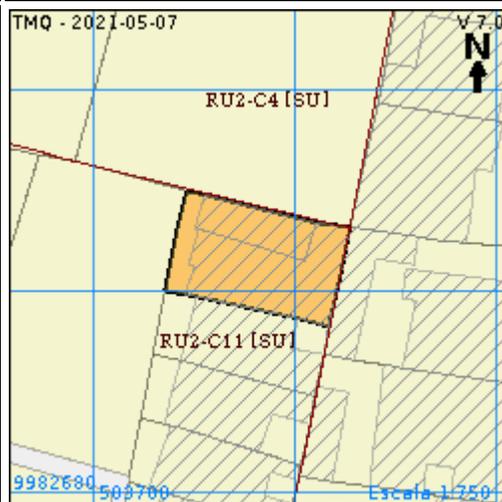


## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1701685222
Nombre o razón social:	NOBOA SALTOS DARIO MARCELO Y
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	4332
Geo clave:	170104140029024113
Clave catastral anterior:	11709 01 028 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	254.25 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	<b>254.25 m2</b>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	153.00 m2
Área gráfica:	166.88 m2
Frente total:	9.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 15.30 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	JIPIJAPA
Barrio/Sector:	LOS LAURELES
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANISTICA DE ASIGNACION ESPECIAL

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	MORTINOS DE LOS	0		1701

### REGULACIONES

#### ZONIFICACIÓN

**Zona:** C11 (C304-70)

**Lote mínimo:** 300 m2

**Frente mínimo:** 10 m

**COS total:** 280 %

**COS en planta baja:** 70 %

#### PISOS

**Altura:** 16 m

**Número de pisos:** 4

#### RETIROS

**Frontal:** 3 m

**Lateral:** 0 m

**Posterior:** 3 m

**Entre bloques:** 6 m

**Forma de ocupación del suelo:** (C) Continua con retiro frontal

**Uso de suelo:** (RU2) Residencial Urbano 2

**Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

**Factibilidad de servicios básicos:** SI

### AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

### OBSERVACIONES

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.

### 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 m2, 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.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2021