

ASUNTO: Solicitud informe técnico partición. Ref. Exp. 632

D.M. Quito, 23 de julio de 2021

1. ANTECEDENTES:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1299-M, de fecha 14 de julio de 2021, por parte de la Dirección Jurídica en el cual menciona lo siguiente:

"(...)Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2606-O, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E) señala: "Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, 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 al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted que en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de bienes inmuebles, de acuerdo a lo solicitado por el señor Luis Alberto Bonilla con su abogado patrocinador, Dr. Freddy Medrano Terrazas."

En virtud de lo expuesto, solicito muy comedidamente y con calidad de urgente, se sirva emitir el informe técnico correspondiente respecto a la factibilidad de partición de bienes inmuebles, de acuerdo a lo solicitado por el señor Luis Alberto Bonilla con su abogado patrocinador, Dr. Freddy Medrano Terrazas. (...)"

2. ANÁLISIS TÉCNICO:

2.1 UBICACIÓN (predio 334616):



Gráfico 1: Predio 334616, ubicación según SIREC- Q – Parroquia Turubamba

Datos del predio No. 334616, según Informe de Regulación Metropolitana No. 748011

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1000979839 Nombre o razón social: BONILLA LUIS ERNESTO	
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 334616 Geo clave: 170101320646005000 Clave catastral anterior: 33007 20 014 000 000 000 En derechos y acciones: NO	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 0.00 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 0.00 m2	
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 235.00 m2 Área gráfica: 252.50 m2 Frente total: 10.01 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 23.50 m2 [SU]	
Zona Metropolitana: QUITUMBE Parroquia: TURUBAMBA Barrio/Sector: S.JOSE DE GUAMAN Dependencia administrativa: Administración Zonal Quitumbe Aplica a incremento de pisos:	

Datos de Zonificación:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: D5 (D304-80)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 300 m2	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Frente mínimo: 10 m	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
COS total: 320 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 80 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI	

Observaciones según el Informe de Regularización Metropolitana:

OBSERVACIONES
SOLICITAR EN EL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE Y POR SU INTERMEDIO A LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO LA POSIBLE ADJUDICACION DEL AREA MUNICIPAL FRENTISTA AL LOTE, CONSTANTE EN EL PLANO APROBADO DEL BARRIO "SANTO TOMAS" I ETAPA (ORD. N° 2877 DE FECHA 02/SEP/1991)./
SE INDICA QUE EL LOTE NO TIENE ACCESO DIRECTO A LA CALLE "GRACIELA ESCUDERO MOSCOSO" (E3), LOTE TIENE FRENTE HACIA AREA VERDE MUNICIPAL; LOTE TIENE ACCESO UNICAMENTE PEATONAL POR EL AREA VERDE./
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, TITULO II.

Registro de Impresión de Actas Históricas – SGCT-SRCI:



SGCT-SRCI

Impresión Actas Históricas

Ingrese Predio:

334616

Buscar

Número de registros: 0

Registro N°:

Se puede verificar que **no existe ningún registro** de permisos o reoncimiento de construcciones existentes o irregulares correspondientes al predio No. 334616, y según lo que muestra el IRM el área de construcción es 0.00 m2.

2.2 UBICACIÓN (predio 334624):



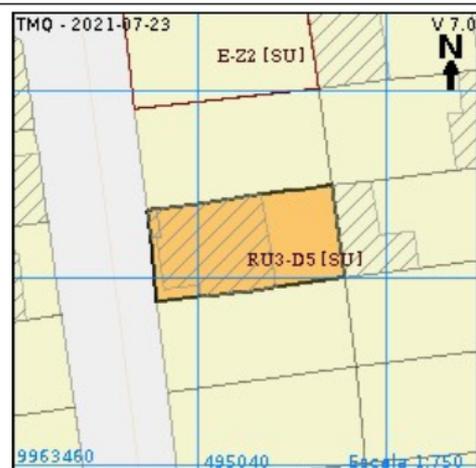
Gráfico 2: Predio 334624, ubicación según SIREC- Q – Parroquia Turubamba

Datos del predio No. 334624, según Informe de Regulación Metropolitana No. 748232

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1000979839
Nombre o razón social:	BONILLA LUIS ERNESTO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	334624
Geo clave:	170101320646013112
Clave catastral anterior:	33007 20 010 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	240.23 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	240.23 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	200.00 m2
Área gráfica:	199.91 m2
Frente total:	9.94 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	TURUBAMBA
Barrio/Sector:	S.JOSE DE GUAMAN
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



Datos de Zonificación:

REGULACIONES			
ZONIFICACIÓN			
Zona: D5 (D304-80)	PISOS	RETIROS	
Lote mínimo: 300 m ²			Frontal: 0 m
Frete mínimo: 10 m			Lateral: 0 m
COS total: 320 %			Posterior: 3 m
COS en planta baja: 80 %	Número de pisos: 4	Entre bloques: 6 m	
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI		

Observaciones según el Informe de Regularización Metropolitana:

OBSERVACIONES
SECCION DE CALLE "K" (E2K) DE ACUERDO A PLANO APROBADO DEL BARRIO "SANTO TOMAS" I ETAPA MEDIANTE ORD. N° 2877 DE FECHA 02/SEP/1991./ SECCION MINIMA DE ACERA EN LA CALLE "K" (E2K) DE 1.50 M./

Registro de Impresión de Actas Históricas – SGCT-SRCI:



SGCT-SRCI
Impresión Actas Históricas

Ingrese Predio:

Buscar

Número de registros: 0

Registro N°:

Se puede verificar que **no existe ningún registro** de permisos o reoncimiento de construcciones existentes o irregulares correspondientes al predio No. 334624, en relación a la construcción existente de 240.23 m².

3. CONCLUSIÓN

Predio No. 334616: Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 748011 el lote mínimo es de 300.00 m², y el predio cuenta con un área gráfica de terreno de 252.50 m² y un área según escritura de 235.00 m², por lo que **NO ES FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

Predio No. 334624: Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 748232 el lote mínimo es de 300.00 m², y el predio cuenta con un área gráfica de terreno de 199.91 m² y un área según escritura de 200.00 m², por lo que **NO ES FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

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.

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT-2021-064
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	

La Unidad de Gestión Urbana emite criterio **DESFAVORABLE** al pedido de posible partición por Subdivisión o Fraccionamiento de los predios en mención.

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. 748011, IRM No. 748232

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	V. Suárez	UGU	23/07/2021
Aprobación:	E.Lascano	DGT	23/07/2021