


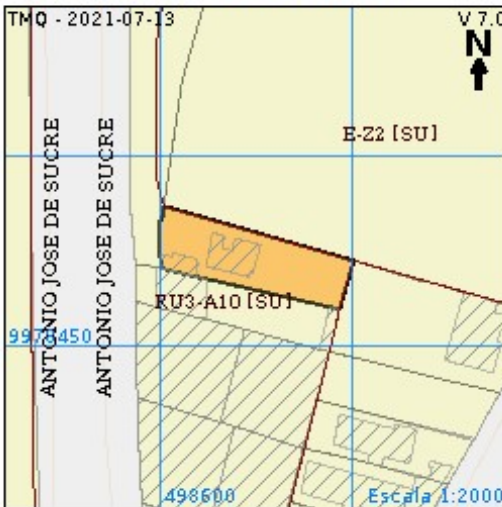
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO Dirección de Gestión del Territorio Unidad de Gestión Urbana	
Informe Técnico No. MPC-006-DGT-UGU-21	

Asunto:	Partición Judicial
Predio:	415165
Propietario:	RAMIREZ ACONDA JORGE ENRIQUEZ
Fecha:	14 de julio de 2021
Antecedentes	
<p>En atención al documento Sitra No. GADDMQ-AZEE-DSC-2021-1824-E de 29 de junio de 2021, a través del cual el Abogado Patrocinador Dr. Diego Escobar Rojas, solicita informe técnico correspondiente a la factibilidad de partición judicial del predio No. 415165.</p>	
Base legal	
<p>Según Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Ordenanza Metropolitana No. 001-2019, Sub Parágrafo VII, Artículo VII.1.28.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Anexo Único (Ref.: Ordenanza 0172); Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES) establece:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>"Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.</i> • <i>Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).</i> • <i>El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva 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.</i> • <i>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."</i> <p><i>"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."</i></p>	

Desarrollo

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N° 415165, clave catastral N° 40701 08 032 pertenece a **RAMIREZ ACONDA JORGE ENRIQUE**, se ubica en la Parroquia Belisario Quevedo, sector La Gasca, y se encuentra en UNIPROPIEDAD.
- Conforme a la información de los **datos del lote** en el IRM -consulta-, se verifica:

Área según escritura¹	567.00 m ²
Área gráfica²	728.12 m ²
Frente total	8.00 m

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C: 1704471356 Nombre o razón social: RAMIREZ ACONDA JORGE ENRIQUE DATOS DEL PREDIO Número de predio: 415165 Geo clave: 170104010200048111 Clave catastral anterior: 40701 08 032 000 000 000 En derechos y acciones: NO ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 350.33 m ² Área de construcción abierta: 0.00 m ² Área bruta total de construcción: 350.33 m ² DATOS DEL LOTE Área según escritura: 567.00 m ² Área gráfica: 728.12 m ² Frente total: 8.00 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 56.70 m ² [SU] Zona Metropolitana: NORTE Parroquia: BELISARIO QUEVEDO Barrio/Sector: LA GASCA Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) Aplica a incremento de pisos:	 <p>TMQ - 2021-07-13</p> <p>V 7,0</p> <p>N ↑</p> <p>E-22 [SU]</p> <p>RU3-A10 [SU]</p> <p>9970450</p> <p>498600</p> <p>Escala 1:2000</p> <p>ANTONIO JOSE DE SUCRE</p> <p>ANTONIO JOSE DE SUCRE</p>

- Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las **regulaciones** del predio N° **415165**, se verifica que se encuentra en Zonificación A10 (A604-50), **Lote mínimo 600 m² y frente mínimo 15 m**; conforme al siguiente detalle:

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

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A10 (A604-50)

Lote mínimo: 600 m²

Frente mínimo: 15 m

COS total: 200 %

COS en planta baja: 50 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

PISOS

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

Conclusiones

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO es factible de subdividir por cuanto no cumple con las ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 415165 es un lote de 567.00m² y cuya área mínima es de 600m², por lo tanto para poder subdividir se necesitara como mínimo una área de 1200m².

Técnico responsable

Arq. María Paz Coronel Muñoz
Jefe de Gestión Urbana (Subrogante)
Administración Municipal Zona Eugenio Espejo (Norte)

Anexo 1

Informe de Regulación Metropolitana -consulta-
Predio Nro. 415165