

	INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT-2021-057
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	

Asunto: Requerimiento de informe técnico - FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN

ANTECEDENTE

En respuesta al Documento No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0994-M, por parte de donde la Dirección Jurídica en el que en su parte pertinente menciona:

"(...) Mediante oficio s/n de 18 de mayo de 2021, ingresado con documento No. GADDMQ-AZQ-RD-2021-1699-E, el abogado Edison Ríos Bayas manifiesta y solicita: "...el INFORME TÉCNICO Y LEGAL SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN DEL PREDIO No. 1246369, el mismo que lo requiero para incorporarlo como prueba en el juicio de partición No. 17203-2021-02302 que se tramita en la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito", al respecto, a fin de continuar con el trámite sírvase emitir el informe técnico correspondiente. (...)"

Al respecto informo lo siguiente:

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**.

Ubicación:



Gráfico 1: Predio 1246369, predio indicado- SIREC- Q – Parroquia Guamani

CRITERIO TÉCNICO

- Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746765, se determinó que el predio Nro. 1246369, se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		1708204597
Nombre o razón social:		LLERENA CAJAS CARLOS GUSTAVO
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		1246369
Geo clave:		170101110286036515
Clave catastral anterior:		33010 03 001 007 001 005
Alicuota:		0.333230 %
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		71.85 m2
Área de construcción abierta:		6.08 m2
Área bruta total de construcción:		77.93 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL		
Área según escritura:		24000.00 m2
Área gráfica:		23805.24 m2
Frente total:		351.14 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 2400.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:		QUITUMBE
Parroquia:		GUAMANI
Barrio/Sector:		S.VICENT CORNEJO
Dependencia administrativa:		Administración Zonal Quitumbe
Aplica a incremento de pisos:		

Datos de Zonificación:

REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: D3 (D203-80)		PISOS		RETIROS
Lote mínimo: 200 m ²		Altura: 12 m		Frontal: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Número de pisos: 3		Lateral: 0 m
COS total: 240 %				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: (RU2) Residencial Urbano 2			Factibilidad de servicios básicos: SI	
AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

Observaciones según el Informe de Regularización Metropolitana:

OBSERVACIONES
DEBERA RESPETAR LEYES Y REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL; LOS PLANOS APROBADOS PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL DONDE SE ESPECIFICA AREAS DE CIRCULACION INTERNA Y AREAS COMUNALES PARA TODO EL CONJUNTO./
PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE MODIFICATORIA CONSTRUCTIVA SE REQUERIRA APROBACION DE PLANOS AMPLIATORIOS MODIFICATORIOS PARA TODA LA PROPIEDAD HORIZONTAL./ CON LA AUTORIZACION MINIMA DEL 75 % DE COPROPIETARIOS./
DATOS DE CALLES Y REGULACIONES PERTENECEN AL PREDIO GLOBAL, DONDE SE ENCUENTRA IMPLANTADA LA PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE GUAMANI"/ INFORME DE REGULACION METROPOLITANA PERTENECE A LA CASA N° A69./
RADIO DE CURVATURA DE 5.00 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 Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

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

Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, al predio Nro. 1246369, clave catastral, 33010 03 001, catastrado a nombre del señor LLERENA CAJAS CARLOS; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, el predio Nro. 1246369 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.333230 % de alícuota.

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1246369, clave catastral 33010 03 001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746765.

CONCLUSIÓN:

Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1246369 se encuentra en propiedad horizontal.

Particular que comunico para los fines pertinentes.
Atentamente,

Arq. Valeria Suárez Ch.
JEFA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Se adjunta el IRM No. 746765

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	V. Suárez	UGU	01/07/2021
Aprobación:	E.Lascano	DGT	01/07/2021