

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO Dirección de Gestión del Territorio Unidad de Gestión Urbana	
Informe Técnico No. MPC-008-DGT-UGU-21	

Asunto:	Partición Judicial
Predio:	210304
Propietario:	JARRIN RUMAZO RAUL EDUARDO
Fecha:	26 de julio de 2021

Antecedentes

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2911-O de 21 de julio de 2021, a través del cual la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), informa y solicita: *“Por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 1.1.31 del libro 1.1 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 un predio, de acuerdo a lo solicitado por el Abg. Carlos Aurelio Carvajal Sierra, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito.”*

Base legal

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:

- *"Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.*
- *Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).*
- *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.*
- *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."*

"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."

Desarrollo

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N° 210304, clave catastral N° 10706 19 006 pertenece a **JARRIN RUMAZO RAUL EDUARDO**, se encuentra ubicado en la Parroquia Iñaquito, Sector La Paz y se encuentra sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal.
- Conforme a la información de los **datos del lote** en el IRM -consulta-, se verifica:

Área según escritura¹	613.32 m ²
Área gráfica²	619.62 m ²
Frente total	15.90 m

IRM - CONSULTA	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1704350220
Nombre o razón social:	JARRIN RUMAZO RAUL EDUARDO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	210304
Geo clave:	170104120297014121
Clave catastral anterior:	10706 19 006 001 002 001
Alícuota:	7.9272058820 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	139.48 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	139.48 m ²
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	613.32 m ²
Área gráfica:	619.62 m ²
Frente total:	15.90 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 61.33 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INAQUITO
Barrio/Sector:	LA PAZ
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	BRT_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO HIPERCENTRO

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.

- Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las **regulaciones** del predio N° **210304**, se verifica que se encuentra en Zonificación A19 (A606-50), **Lote mínimo 600 m2 y frente mínimo 15 m**; conforme al siguiente detalle:

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A19 (A606-50)

Lote mínimo: 600 m2

Frente mínimo: 15 m

COS total: 300 %

COS en planta baja: 50 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

PISOS

Altura: 24 m

Número de pisos: 6

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

En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras³ es equivalente a 613.32 m2, y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 600 m2. La solicitud de "fraccionamiento" en el predio No. 210304 **NO ES PROCEDENTE**.

Observaciones

Es importante tomar en cuenta que el lote objeto del requerimiento, como se evidencia en el Informe de Regulación Metropolitana de -consulta-, tiene un área bruta total de construcción de 139.48 m2.

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. 210304

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