**Informe Técnico Nº AZVCH-DGT-UGU-2020--**

**Documento** Nº GADDMQ-SGCM-2020-0539-O

**Propietario**: QUINCHIMBA ALVAREZ HERNAN NAPOLEON.

**Predio**: 1368959

**Fecha**: DM Quito, 15 de abril de 2020

**Asunto:** Factibilidad de fraccionamiento del predio Nº 1368959

De mi consideración:

En atención al oficio ingresado en esta Administración Zonal, en el que solicita se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el informe técnico y legal respecto de la factibilidad de fraccionamiento de un inmueble de acuerdo a lo solicitado por la Dra. Patricia Bermúdez Lasso, mediante oficio s/n

En el Oficio s/n, solicita se emita el informe favorable para la partición de la casa Nº 11, predio Nº 1368959 del Conjunto Habitacional Santaluz, sector La Armenia, parroquia Conocoto; al respecto se indica que:

De acuerdo a lo establecido en la Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.-Libro IV: Del Eje Territorial.-Libro IV.1: Del Uso de Suelo.- Artículo IV.1.70.- Proyectos de Subdivisión, en su parte pertinente dice: *“1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente”*.

En el sistema de IRM consta que el predio Nº 1368959 corresponde a la alícuota de la casa Nº 11, que forma parte de un proyecto arquitectónico declarado en propiedad horizontal, catastrado con los siguientes datos:

|  |
| --- |
| **DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO** |
| C.C./R.U.C: | 1712629300 |
| Nombre o razón social: | **QUINCHIMBA ALVAREZ HERNAN NAPOLEON** |
| **DATOS DEL PREDIO** |
| Número de predio: | **1368959** |
| Geo clave: | 170110560097024323 |
| Clave catastral anterior: | 21206 04 009 001 001 011 |
| Alícuota: | 5.0393 % |
| En derechos y acciones: | NO |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN |
| Área de construcción cubierta: | 98.36 m2 |
| Área de construcción abierta: | 31.19 m2 |
| Área bruta total de construcción: | 129.55 m2 |
| **DATOS DEL LOTE GLOBAL** |
| Área según escritura: | 2543.10 m2 |
| Área gráfica: | 2504.30 m2 |
| Frente total: | 28.80 m |

Además en los datos de IRM constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo y edificar:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
|  **ZONIFICACIÓN** |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Zona:  | D4 (D303-80) |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Lote mínimo:  | 300 m2 |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Frente mínimo:  | 10 |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| COS total:  | 240 % |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| COS en planta baja:  | 80 % |

 |

 |

|  |
| --- |
| **PISOS** |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Altura:  | 12 m |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Número de pisos:  | 3 |

 |

 |

|  |
| --- |
| **RETIROS** |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Frontal:  | 0 m |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Lateral:  | 0 m |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Posterior:  | 3 m |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Entre bloques:  | 6 m |

 |

 |

 |
|  |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **Forma de ocupación del suelo:**  | (D) Sobre línea de fábrica  |

 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Clasificación del suelo:**  | (SRU) Suelo Urbano |

 |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **Uso de suelo**:  | (RU1) Residencial Urbano 1 |

 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Factibilidad de servicios básicos**:  | SI |

 |

 |

 |

Con estos antecedentes y por cuanto el predio Nº 1368959 corresponde a la alícuota 5.0393% de la Casa Nº 11 con una área bruta total de construcción de 129.55 m2, que forma parte del Conjunto Habitacional Santaluz, declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, el predio por ser una alícuota **NO ES DIVISIBLE**; por lo tanto se emite criterio DESFAVORABLE.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente.

Arq. Darío Alejandro Muñoz M. Arq. Verónica Cueva Beltrán

**Director de Gestión del Territorio Jefe de Gestión Urbana**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ACCIÓN**  | **RESPONSABLE** | **SIGLA** | **FECHA** | **SUMILLA** |
| Elaboración: | Arq. Dolores Coque R. | **GU-DGT** | 20200415 |  |
| Revisión: | Arq. Verónica Cueva | **GU-DGT** | 20200415 |  |
| Aprobación: | Arq. Darío Alejandro Muñoz | **DGT** | 20200415 |  |