

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	COD: AZEE-DGT-GU 2021-005-PJ
	Factibilidad de Fraccionamiento predio 595725	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable Urbana	Unidad de Gestión	Versión	Referencia de Cambios
2021/12/13	Arq. Patricia Tafur		1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3667-O, de 09 de diciembre de 2021, mediante el cual el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de la Procuraduría Metropolitana del GAD del Distrito Metropolitano de Quito- Subprocuraduría de Suelo, informa que "(...) *Se ha puesto en nuestro conocimiento el pedido de informe de factibilidad de partición dentro del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal signado con el No. 1223-2014-0236, que sigue el señor FAUSTO RODRIGO ARROYO VILLARROEL, en contra de la señora DAYSI MARIELA MARTÍNEZ PEÑAHERRERA, en la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el cantón Quevedo; en esa virtud, adjunto remito todos los anexos enviados por la Unidad Judicial, para que de forma inmediata se de atención a la disposición judicial (...)*".

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

- Oficio Nro. 12203-2014-0236-OFICIO-09170-2021 de 19 de noviembre de 2021, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el cantón Quevedo, mediante el cual informa:

*"(...) Dentro del Juicio de **PARTICIÓN DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL No. 1223-2014-0236** seguido por **FAUSTO RODRIGO ARROYO VILLARROEL**, en contra de **DAYSI MARIELA MARTINEZ PEÑAHERRERA**, mediante auto de fecha, **jueves 18 de noviembre del 2021, las 16h48**, se ha dispuesto oficiar a usted, en los siguientes términos: "... considerando que de fs. 32 a 66 de los autos, obra la contestación realizada por el señor Marco Ulloa Parra, en su calidad de Subprocurador Metropolitano, quien ejerce la representación legal como judicial del Distrito Metropolitano de Quito. Así como a fs. 218 del proceso, comparecen los señores Ing. Juan Carlos Troya Fuertes y Abg. Holger Alvarado Onofre, en calidad de Alcalde y Procurador Síndico del GAD del cantón Valencia, sin que consten los informes favorables para la partición, de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ofíciase al Alcalde Metropolitano y Procurador Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como al Alcalde y Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, con el fin de que en el término máximo de **DIEZ DÍAS** emitan sus respectivos informes... ". (...)"*

2. DESARROLLO DEL INFORME

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM- IRM), se verifica que el predio No. 595725 con clave catastral No. 12402 01 005 007 001 001, se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0905376265
Nombre o razón social:	MARTINEZ PENAHERRERA DAYSI MARIELA
DATOS DEL PREDIO	

Número de predio:	595725
Geo clave:	170104040227003117
Clave catastral anterior:	12402 01 005 007 001 001
Alícuota:	1.0382 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	91.58 m2
Área de construcción abierta:	32.74 m2
Área bruta total de construcción:	124.32 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	12290.89 m2
Área gráfica:	12171.41 m2
Frente total:	99.93 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1229.09 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	COCHAPAMBA
Barrio/Sector:	CORDILLERA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos



UBICACIÓN GRÁFICA

Predio: 595725

Clave catastral: 12402 01 005 007 001 001

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

4. ANALISIS TECNICO

- De conformidad a las Regulaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM).

REGULACIONES			
ZONIFICACIÓN Zona: C1 (C203-60) Lote mínimo: 200 m ² Frente mínimo: 10 m COS total: 180 % COS en planta baja: 60 %	PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m	
Forma de ocupación del suelo:	(C) Continua con retiro frontal	Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Uso de suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos:	SI

Análisis de fraccionamiento

- Cuadro de zonificación

Zonificación C1 (C203-60)	Área
Lote mínimo	200 m ²
Frente mínimo	10m
Uso de suelo	(RU2) Residencial Urbano 2

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el Sector Cordillera de la Parroquia Cochapamba es 200 m² y frente mínimo de 10 m.

- Cuadro de áreas

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	12290.89 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	12171.41 m ²	

- Cuadro de vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	MARTIN OCHOA DE JAUREGUI	0	5 m AL EJE	Oe9

- Cuadro de afectaciones y protecciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES
Descripción Tipo Derecho de vía Retiro (m) Observación
OBSERVACIONES
<p>PARA CUALQUIER TRAMITE DEBERA PRESENTAR AUTORIZACION NOTARIADA DE LOS COPROPIETARIOS . LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>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.</p>

No presenta propuesta de fraccionamiento.

5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 595725 se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que, esta Dirección emite **informe Técnico Desfavorable** de factibilidad de partición del predio consultado.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. María Fernanda Duque	AZEE-DGT-GU	2021-12-13	
Revisión	Arq. Patricia Tafur	AZEE-DGT-GU	2021-12-13	
Aprobación	Arq. Patricio Castillo	AZEE-DGT	2021-12-13	