	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	COD: AZEE-DGT-2021-004-PJ
	Factibilidad de Fraccionamiento predio 92129	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable Unidad Gestión Urbana	Versión	Referencia de Cambios
2021/12/02	Arq. Patricia Tafur	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3474-O de 23 de noviembre de 2021, mediante el cual el Mgs. Paúl Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, el Informe de Factibilidad de Partición del predio objeto del Juicio Especial de Partición No. 17203-2015-10736

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

Oficio suscrito por el Secretario de la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. De 25 de agosto del 2021, mediante el cual se dispone "(...) 1) atender lo solicitado por la parte actora en virtud de lo manifestado ofíciase al señor Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo solicitado en el escrito presentado el 12 de julio del 2021, esto es a fin de que emita el informe de factibilidad de partición del inmueble, al amparo de lo ordenado en el Art. 473 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, que textualmente se transcribe (...)"

3. DESARROLLO DEL INFORME

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 92129 con clave catastral No. 11003 05 019 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1304510892
Nombre o razón social:	MIELES MENENDEZ MARITZA MARLENE
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	92129
Geo clave:	170104270135010115
Clave catastral anterior:	11003 05 019 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	795.89 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	795.89 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	403.80 m2
Área gráfica:	408.70 m2
Frente total:	13.67 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 40.38 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	RUMIPAMBA
Barrio/Sector:	S.GABRIEL
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO

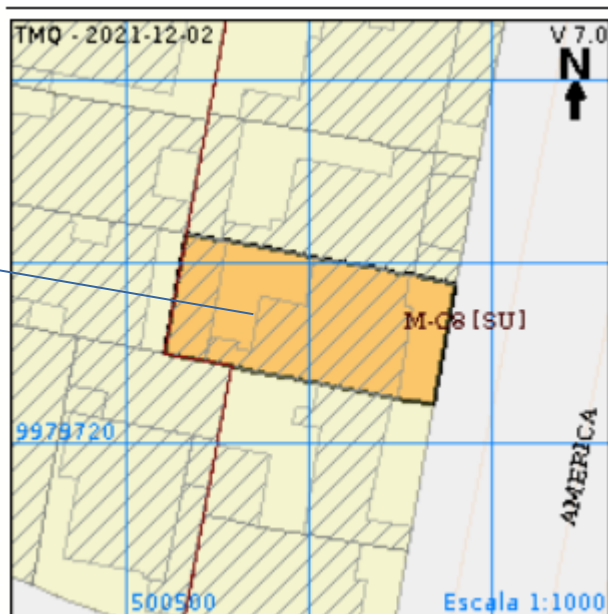
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

UBICACIÓN GRÁFICA

Predio: 92129

Clave catastral: 11003 05 019



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

4. ANALISIS TÉCNICO

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: C8 (C408-70)

Lote mínimo: 400 m2

Frente mínimo: 12 m

COS total: 560 %

COS en planta baja: 70 %

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

Uso de suelo: (M) Múltiple

PISOS

Altura: 32 m

Número de pisos: 8

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 02 de diciembre del 2021 (adjunto Anexo 1).

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	403.80 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	408.70 m2	

Cuadro de zonificación

Zonificación: D5(D304-80)	Área
Lote mínimo	400m2
Frente mínimo	12m
Uso de suelo	(M) Múltiple

Análisis de fraccionamiento

No presenta propuesta de fraccionamiento.

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el Sector S. Gabriel de la Parroquia Rumipamba es C8(C408-70) equivalente a 400 m2 y frente mínimo de 12m.

VIAS

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	AMERICA AVENIDA	40	5 m al eje de la vía	

Av. América ancho 40.00m de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana No. 757091 de 03-12-2021.

OBSERVACIONES.

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

SE DESPACHA PARA LA TOTALIDAD DEL LOTE QUE CONFORMAN LOS DERECHOS Y ACCIONES.

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.

5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que, el predio No. **92129** no es técnicamente divisible, en razón de que la superficie y el frente total del predio son ligeramente superiores al lote mínimo y frente mínimo establecido por la zonificación vigente, por lo que la Dirección de Gestión del Territorio Zonal emite **informe Técnico Desfavorable** de factibilidad de partición del predio consultado.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado por:	Arq. María Fernanda Duque	AZEE-DGT-GU	2021/12/03	
Revisado por:	Arq. Patricia Tafur	AZEE-DGT-GU	2021/12/03	
Aprobado por:	Arq. Patricio Castillo	AZEE-DGT	2021/12/03	