

	INFORME TÉCNICO FACTIBILIDAD SUBVISIÓN	CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT-2021-119
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	Fecha: 23-12-2021

Asunto: Solicitud de INFORME TÉCNICO FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN DEL PREDIO 1217149 (Ref.: Oficio Nro.GADDMQ-PM-2021-2980-O)

1. ANTECEDENTE

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2980-O, SUBPROCURADURIA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACION DE SUELOS, Dr. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, en la parte pertinente solicita: "...Oficio No. 11880-02021 de 01 de septiembre de 2021, ingresado en la Administración General, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio ESPECIAL DE PARTICIÓN No. 17204-2020-00393, en cumplimiento del artículo 473 del COOTAD, ha solicitado el informe de factibilidad de partición de los inmuebles involucrados en el litigio...solicito nos remita su informe en el que se establezca la factibilidad de fraccionamiento del inmueble que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe", al respecto, sírvase emitir el informe técnico correspondiente."

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1859-M con fecha 27 de noviembre de 2021, enviado a la Unidad Gestión Urbana por la Dirección de Asesoría Jurídica de esta Administración Zonal, solicita el respectivo Informe técnico juicio ESPECIAL DE PARTICIÓN No. 17204-2020-00393.

Al respecto informo lo siguiente:

2. BASE LEGAL

Conformidad con el Artículo 473 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; 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.
- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan

	INFORME TÉCNICO FACTIBILIDAD SUBVISIÓN	CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT-2021-119
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	Fecha: 23-12-2021

aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.

3. ANALIS TECNICO

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos.

DATOS DEL PREDIO

Fecha: 2021-11-30 15:11		No. 756896
*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:	0201616851	
Nombre o razón social:	PALOMINO CHIMBORAZO CARMEN XIMENA	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:	1217149	
Geo clave:	1701012602530011311	
Clave catastral anterior:	32008 13 001 004 003 002	
Alicuota:	0.2933912330 %	
En derechos y acciones:	NO	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:	66.82 m2	
Área de construcción abierta:	0.00 m2	
Área bruta total de construcción:	66.82 m2	
DATOS DEL LOTE GLOBAL		
Área según escritura:	13810.00 m2	
Área gráfica:	13809.96 m2	
Frente total:	482.45 m	
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1381.00 m2 [SU]	
Zona Metropolitana:	QUITUMBE	
Parroquia:	QUITUMBE	
Barrio/Sector:	RUCULLACTA	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	
Aplica a incremento de pisos:		

ZONIFICACIÓN

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V variable.

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Uso de suelo: (Z) Área de promoción

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

	INFORME TÉCNICO FACTIBILIDAD SUBVISIÓN	CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT-2021-119 Fecha: 23-12-2021
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	

DATOS DEL INMUEBLE

Datos del bien inmueble					
Denominación	DEP302QATE				
Acciones y Derechos	NO				
Alicuota Declarada PH	0.2933912330	Unidad de Relación % Declarada	100	Alicuota relacionada al 100%	0.2933912330
Área de terreno total proporcional a la Alicuota Relacionada al 100% de la Propiedad Horizontal					40.51 m ²
Área de construcción cerradas					66.82 m ²
Área de construcción abiertas					0.00 m ²
Área comunal proporcional a la Alicuota Relacionada al 100% de la Propiedad Horizontal					0.63 m ²
Frente proporcional a la alícuota					1.42 m
Año de construcción	2005				
Destino Económico	1 HABITACIONAL				

4. ANALIS TÉCNICO

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

Del predio de propiedad del Sra. Palomino Chimborazo Carmen Ximena, donde el inmueble se encuentra en registrado en Propiedad Horizontal.

5. CONCLUSIÓN:

Predio No. **1217149**: Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 756896 el lote mínimo es de V m² (variable), y el predio cuenta con un área cubierta de 66.82 m², el mismo es parte de una propiedad horizontal por lo que **NO ES FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

Es importante mencionar que el criterio técnico antes mencionado no es vinculante con cualquier acción administrativa jurídica por no ser competencia de la Unidad de Gestión Urbana.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente

Arq. Gabriela Romero
JEFA GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	G. Romero	UGU	03/12/2021
Aprobación:	E. Lascano	DGT	03/12/2021