	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	COD: AZEE-DGT-GU 2021-001
	iFactibilidad de Fraccionamiento predio 1359195	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable Unidad de Gestión Urbana	Versión	Referencia de Cambios
2021/10/18	Arq. Patricia Tafur	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0824-M, de 28 de septiembre de 2021, mediante el cual la Dirección Jurídica Zonal remite el requerimiento ingresado a la Administración Zonal Eugenio Espejo con ticket Sitra No. GADDMQ-PM-2021-2903-O de 27 de septiembre de 2021, por la Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, referente a la solicitud del Informe de Factibilidad de Partición del predio objeto del Juicio Especial de Partición No. 17204-2020-00393.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

- Oficio Nro. 17204-2020-00393-OFICIO-11880-2021 de 01 de septiembre de 2021, suscrito por el Secretario de la **UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA ÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, mediante el cual informa:

“(...) 2) Del acta de audiencia que antecede se puede deducir que el Informe remitido por el Municipio de Quito no cumple con lo señalado en el Art. 473 del COOTAD, por lo que en aplicación del artículo antes mencionado (art.473 del COOTAD), requiérase por segunda ocasión el informe municipal sobre la factibilidad de su partición. Las partes son responsables sobre el tiempo que demore la incorporación de dicho informe. En lo principal Oficiese al Ilustro Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de cumplimiento con dicho informe dentro de la causa de Partición N°_17204-2020-00393.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE (...)”

3. DESARROLLO DEL INFORME

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM- IRM), se verifica que el predio No. 1359195 con clave catastral No. 10904 17 009 0010104 051 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACION PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
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:	1359195
Geo clave:	170104010023010110451
Clave catastral anterior:	10904 17 009 001 104 051
Alicuota:	0.114650 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	13.80 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	13.80 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	2006.00 m2
Área gráfica:	1970.54 m2
Frente total:	20.07 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 200.60 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	BELISARIO QUEVEDO
Barrio/Sector:	MARIANA DE JESUS
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	BRT_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO HIPERCENTRO

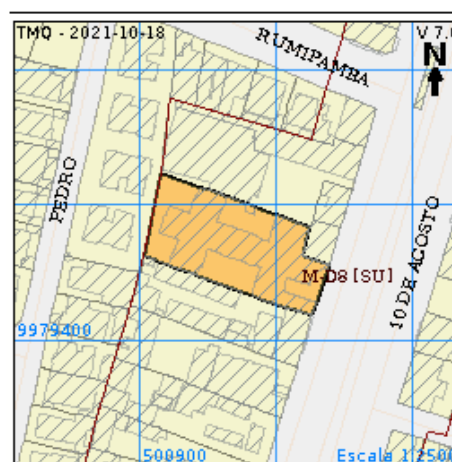
Fuente: Sistema Urbano de Información

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

UBICACIÓN GRÁFICA

Predio: 1359195

Clave catastral: 10904 17 009 0010104 051



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		RETIROS
Zona: D8 (D610-70)	PISOS	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 600 m ²	Altura: 40 m	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 10	Posterior: 3 m
COS total: 700 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 70 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (M) Múltiple	Factibilidad de servicios básicos: SI	

Lote mínimo 600m², Frente mínimo: 15m. zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 18 de octubre del 2021 (adjunto Anexo 1).

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	2006.00 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	1970.54 m ²	

Cuadro de zonificación

Zonificación D8 (D610-70)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(M) Múltiple

De acuerdo a la Zonificación enunciada, D8 (D610-70) el lote mínimo establecido en el Sector Mariana de Jesús de la Parroquia Belisario Quevedo es 600 m² y frente mínimo de 15 m.

VIAS

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	10 DE AGOSTO	0		EJE LONG

Av. 10 de Agosto, Ancho referencial 40m

OBSERVACIONES.

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
OBSERVACIONES				
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.				

Análisis de fraccionamiento

No presenta propuesta de fraccionamiento.

5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 1359195 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	2021/10/20	
Revisión	Arq. Patricia Tafur	AZEE-DGT-GU	2021/10/20	
Aprobación	Arq. Patricio Castillo	AZEE-DGT	2021/10/20	