

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	COD: AZEE-DGT-GU 2021-006-PJ
	Factibilidad de Partición predio 639507	

**Registro de Cambios**

Fecha	Responsable Unidad de Gestión Urbana	Versión	Referencia de Cambios
2021/12/15	Arq. Patricia Tafur	1.0	Informe

**1. INTRODUCCION**

En atención al Oficio s/n ingresado con Documento Sitra No. GADDMQ-AZEE-DSC-2021-3614-E, mediante el cual el señor Luis Alfonso Rueda Suárez, en representación de la señora GLADYS TRINIDAD SUAREZ, solicita "(...) emitir el informe al que alude el Art. 473 del COOTAD; sobre el bien inmueble descrito el numeral 1 de esta solicitud, cuyo número de Predio es el 639507 (...)."

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

**2. ANTECEDENTES**

Oficio s/n de 19 de noviembre de 2021, mediante el cual se informa que:  
 "(...) en el Juicio de Inventarios No. Causa 17956-2013-1295, planteado por la mandante señora GLADYS TRINIDAD SUAREZ en contra del de LUIS BOLIVAR JATIVA REVELO con cédula de ciudadanía No. 050031120-4, ecuatoriano de nacimiento. Se aprobó el informe pericial en el que se encuentra inventariado el bien inmueble ubicado en la Provincia de Pichincha, Zona Metropolitana Norte, Cantón Quito, Parroquia Kennedy, Santa Cecilia de las Acacias, ubicado el Edificio Játiva en Las calles Pablo Casals Intersección No. 47-13 y Avenida Isaac Albéniz No. El-153. Sector Referencial Fabrica embotelladora de la Coca Cola.(...)"

**1. DESARROLLO DEL INFORME**

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM- IRM), se verifica que el predio No. 639507 con clave catastral No. 11806 10 006 001 001 001, se encuentra catastrado con los siguientes datos:

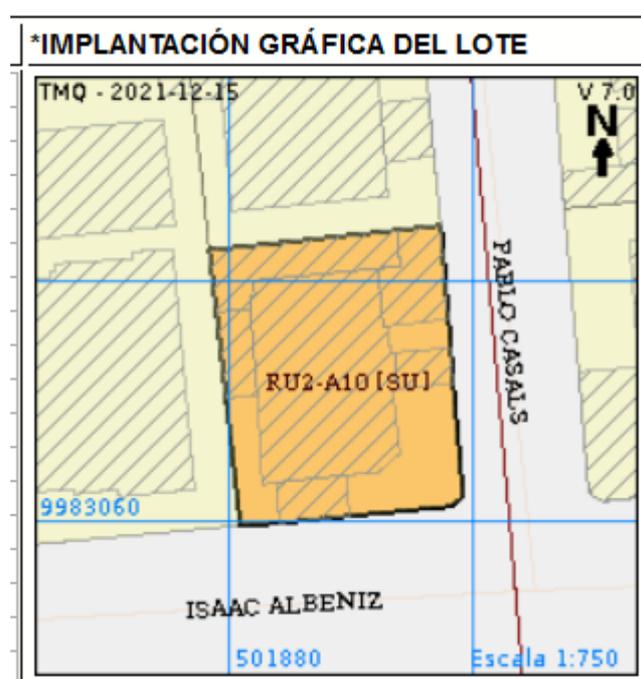
**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0500311204
Nombre o razón social:	JATIVA REVELO LUIS BOLIVAR
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	639507
Geo clave:	170104150317007111
Clave catastral anterior:	11806 10 006 001 001 001
Alícuota:	19.0338 %
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	240.82 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	240.82 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	441.75 m2

Área gráfica:	433.00 m <sup>2</sup>
Frente total:	41.07 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 44.18 m <sup>2</sup> [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	KENNEDY
Barrio/Sector:	LAS ACACIAS
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: 639507

Clave catastral: 11806 10 006 001 001 001

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

#### 4. ANALISIS TECNICO

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

**REGULACIONES****ZONIFICACIÓN**

Zona: A10 (A604-50)

Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 15 m

COS total: 200 %

COS en planta baja: 50 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

**PISOS**

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

**RETIROS**

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

**Análisis de fraccionamiento**

- Cuadro de zonificación

Zonificación A10 (A604-50)	Área
Lote mínimo	600.00 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU2) Residencial Urbano 2

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el Sector Las Acacias de la Parroquia Kennedy es 600 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 15 m.

- Cuadro de áreas

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	441.75 m <sup>2</sup>	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	433.00 m <sup>2</sup>	

- Cuadro de vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	PABLO CASALS	10	5 m línea de cerramiento	
IRM	ISAAC ALBENIZ	24	5 m línea de cerramiento	

- Cuadro de afectaciones y protecciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
<b>OBSERVACIONES</b>				
RETIRO FRONTAL 5M A LAS VIAS. RADIO DE CURVATURA 5M.				
(ZUAE) ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACIÓN ESPECIAL, ORDENANZA NO. 0106 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO EN EL DMQ.				
PARA CUALQUIER TRAMITE DEBERA PRESENTAR AUTORIZACION NOTARIADA DE TODOS LOS COPROPIETARIOS ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
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.				

No presenta propuesta de fraccionamiento.

**5. CONCLUSIONES**

- Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 639507 se encuentra bajo régimen de

Propiedad Horizontal, por lo que está debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Dirección emite **Informe Técnico Desfavorable** a la factibilidad de partición del predio consultado.

**6. FIRMA**

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. María Fernanda Duque	AZEE-DGT-GU	2021-12-15	
Revisión	Arq. Patricia Tafur	AZEE-DGT-GU	2021-12-15	
Aprobación	Arq. Patricio Castillo	AZEE-DGT	2021-12-15	