

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO		COD: AZEE-DGT-UGU 2022-003-PJ
	Factibilidad de Partición Predio: 50991		

Fecha	Responsable Unidad de Gestión Urbana	Versión	Referencia de Cambios
2022/01/27	Arq. Patricia Tafur	1.0	Informe

### 1. INTRODUCCION

En atención al Documento No. **GADDMQ-SGCM-2022-0338-O**, de 19 enero de 2022, mediante el cual el Secretario General de la Secretaría General del Concejo Metropolitano, comunica que "(...) *Por disposición de la señora concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme a lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicito a usted que en un plazo improrrogable de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por los señores Manuel Renato Lema Acosta y Lidia Marlene Almeida Rivadeneira, con su abogado patrocinador, Víctor Hugo Imbaquingo.*"

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

### 2. ANTECEDENTES

- Documento No. **GADDMQ-AM-AGD-2022-0252-E**, de 11 de enero de 2022, suscrito por el señor Manuel Renato Lema Acosta y la señora Lidia M. Almeida Rivadeneira, conjuntamente con su abogado patrocinador Víctor Imbaquingo, quienes solicitan:

*"(...) se confiera una certificación de la cual se desprenda que si et INMUEBLE cuya clave catastral se halla signada con el Nro. 050991260022 y cuyas condiciones y más características se hallan anteriormente descritas, PUEDE O NÓ SER OBJETO O NO DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL o JUDICIAL."*

- Oficio No. **STHV-DMGT-2022-0130-O**, de 14 de enero de 2022, suscrito por el Ing. Darío Vidal Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial, quien indica que:

*"(...) El artículo 473 del COOTAD, textualmente señala: "... 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 el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula..."*

En base a la normativa legal invocada, corresponde al Concejo Metropolitano pronunciarse al respecto, previo los informes técnicos de la Administración Zonal *correspondiente.*"

### 3. INFORME

Se verifica que la clave proporcionada por los copropietarios del predio no existe. En base a las características especificadas en el documento No. **GADDMQ-AM-AGD-2022-0252-E**, se desprende que la clave catastral correspondiente al predio en cuestión es la No. 10703 21 013.

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM- IRM), se verifica que el predio:

- Predio No. 50991 con clave catastral No. 10703 21 013

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		Quito Digno	
IRM - CONSULTA			
INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>			
C.C./R.U.C.	1709071748		
Nombre o razón social	LEMA ACOSTA MANUEL RENATO Y OTRO		
<b>DATOS DEL PREDIO</b>			
Número de predio:	50991		
Geo clave:	170104010120013111		
Clave catastral anterior:	10703 21 013 000 000 000		
En derechos y acciones:	SI		
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Área de construcción cubierta:	414.77 m <sup>2</sup>		
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>		
Área bruta total de construcción:	414.77 m <sup>2</sup>		
<b>DATOS DEL LOTE</b>			
Área según escritura:	238.65 m <sup>2</sup>		
Área gráfica:	238.65 m <sup>2</sup>		
Frente total:	15.06 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 23.86 m <sup>2</sup> [SU]		
Zona Metropolitana:	NORTE		
Parroquia:	BELISARIO QUEVEDO		
Barrio/Sector:	LAS CASAS BAJO		
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)		
Aplica a incremento de pisos:	BRT_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO HIPERCENTRO		
<b>VÍAS</b>			
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia
SIREC-Q	AMERICA	32	línea de cerramiento
<b>REGULACIONES</b>			
<b>ZONIFICACIÓN</b>			
Zona: D7 (D408-70)	<b>PISOS</b>		<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 400 m <sup>2</sup>	Altura: 32 m	Frontal: 0 m	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 12 m	Número de pisos: 8	Posterior: 3 m	Entre bloques: 6 m
COS total: 560 %			
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		
<b>AFECTACIONES/PROTECCIONES</b>			
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)
<b>OBSERVACIONES</b>			
<b>PREDIO EN DERECHOS Y ACCIONES.</b>			
<b>NOTAS</b>			

#### 4. ANÁLISIS TÉCNICO

- El predio **50991** se encuentra en **DERECHOS Y ACCIONES**. De conformidad a las Regulaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), la zonificación asignada al predio es D7 (D408-70), debe cumplir con:  
 Lote mínimo: 400 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 12 m  
 De la superficie de:  
 Escrituras: 238.65 m<sup>2</sup>  
 Área gráfica: 238,65 m<sup>2</sup>

Se adjunta cédula catastral e Informe de Regulación Metropolitana de consulta.

No presenta propuesta de fraccionamiento.

#### 5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que el predio No. **50991**, se encuentra en DERECHOS Y ACCIONES, y no es técnicamente divisible ya que al fraccionar no se cumple con el área del lote mínimo, 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. Patricia Tafur	AZEE-DGT-GU	2022-01-27	
Aprobación	Arq. Patricio Castillo	AZEE-DGT	2022-01-27	