

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**  
**UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL**  
INFORME TÉCNICO No. 016-UZGT-2022  
14/02/2022

En Atención al oficio N° GADDMQ-SGCM-2022-835-O, de 11 de febrero de 2022 y con el fin de dar cumplimiento al Art. 473 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita se remita para conocimiento de la comisión de uso de suelo, *“Se emita el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio 305377, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Luis Fernando Quinaluisa Cabezas con su abogado patrocinador, Dr. Luis Guachamín”*.

**NORMATIVA VIGENTE:**

Por **subdivisión** se entiende a la propuesta de iniciativa metropolitana o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme a la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos se observará el lote mínimo y frente mínimo, establecido en la normativa vigente.

**Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito Artículo 2171.-** Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

1. En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:

b. Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.

**ESTADO ACTUAL:**

Revisado el sistema catastral, el Informe de Regulación Metropolitana IRM, se determina lo siguiente:

- El predio 305377, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, a nombre del Sr. Luis Fernando Quinaluisa Cabezas, área de escritura 170.00 m<sup>2</sup>, frente de 9.98 metros con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10 m.

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACIÓN</b>	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Zona: D3 (D203-80)	Altura: 12 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 240 %		Entre bloques: 8 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	
sd		

### CONCLUSIONES:

- En ese contexto me permito informar que el predio N° 305377, **NO ES FACTIBLE** de partición por NO cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo.
- En base a la Normativa Vigente, compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% del área útil de la subdivisión, como mínimo según el avalúo catastral actualizado.

Atentamente

Arq. Galo Cruz M.  
**UNIDAD DE GESTION URBANA**