

**DIRECCION DE GESTIÓN DE TERRITORIO  
UNIDAD DE GESTION URBANA  
INFORME TÉCNICO No. 12-UZGT-19**

En Atención a la solicitud de la Secretaría General del Concejo, según oficio N° GADDMQ-SGCM-2019-1683-O, en el cual solicita emitir, informe técnico y legal respecto a la factibilidad de Subdivisión de predio N° 547387 dentro del juicio N° 17230-2015-11844, y con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD.

**ANTECEDENTES.**

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.

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

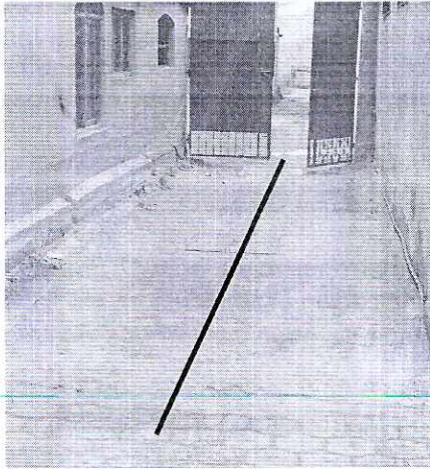
- El predio 547387, consta con dos áreas de terreno, una de escritura con 404.11 m<sup>2</sup>, y un área gráfica de 453.96 m<sup>2</sup>.
- El predio 547387, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con una Zonificación D3 (D203-80), que corresponde un LOTE MINIMO de 200.00 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 10 m.

**ANALISIS .**

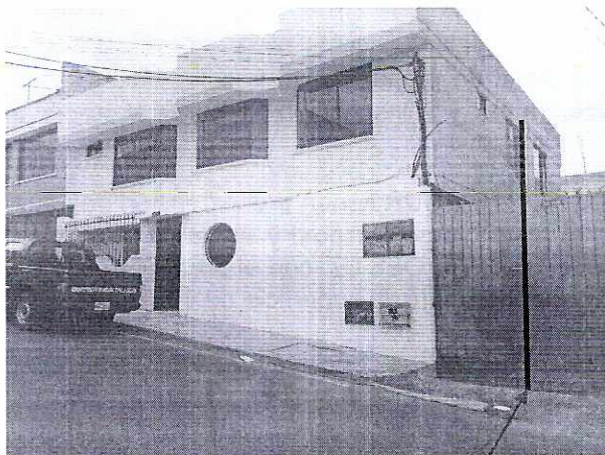
De la documentación recibida, el plano de propuesta de fraccionamiento, en el cual constan las firmas de las partes involucradas, y la inspección realizada al predio se puede determinar varias cosas.

- Según escrituras los linderos NORTE y SUR tienen una extensión de 12.55 m.
- Existen un Convenio entre el señor Jorge Paspuel y el señor Hernan Paspuel (propietario del lote N° 5), que lindera al OESTE con el predio 547387. En el cual ceden y traspasan el dominio de una franja de superficie de 40.25 m<sup>2</sup>, misma que no ha sido desmembrada.
- Revisado el Sistema Catastral SIREC-Q, se concluye que esta franja de 40.25 m<sup>2</sup> está graficada dentro del lote N° 6, razón por la cual existe diferencia de áreas de terreno en el catastro.

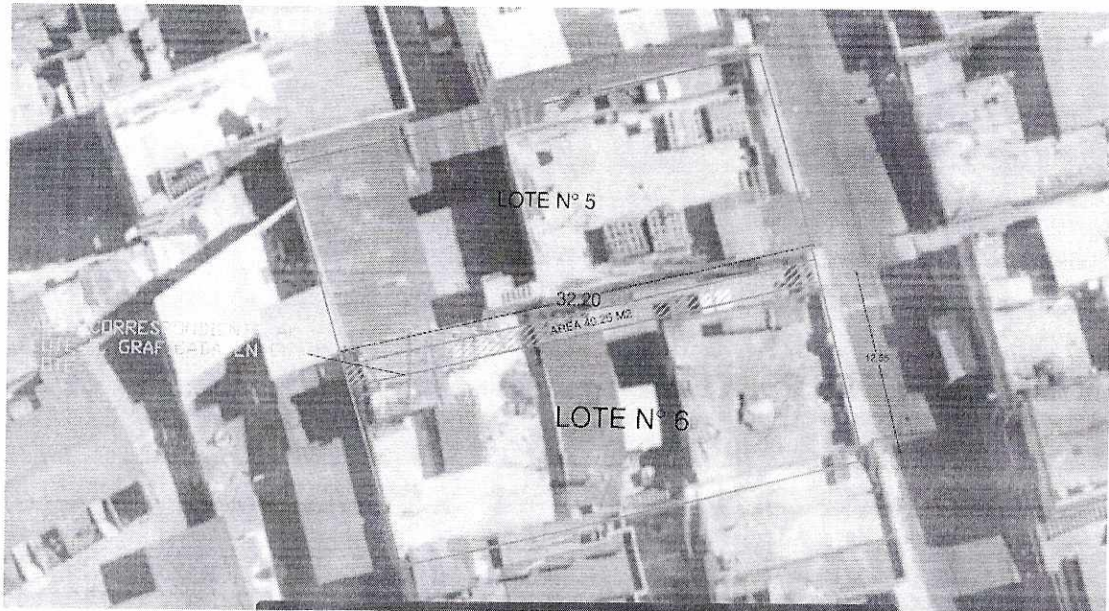
ARCHIVO FOTOGRAFICO



LINEA DE LINDERO , DEL LOTE NUMERO 6 SEGÚN ESCRITURAS



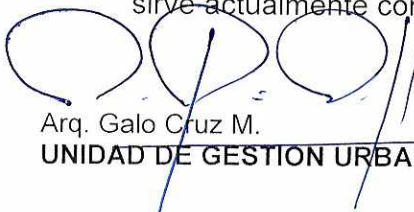
LINEA DE LINDERO DEL LOTE 6 SEGÚN ESCRITURAS



- Existen dos unidades de vivienda implantadas dentro del lote 6 tal como señala el plano de propuesta de partición.
- Si bien la propuesta de partición cumple con el lote mínimo, 200 m<sup>2</sup> ( lote 6 A y 6 B ) , el frente mínimo solo cumple para el lote 6 A, y no contempla acceso para el lote 6 B .

## CONCLUSIONES

- A fin de tener una información veraz, sobre el predio debería realizarse la actualización catastral correspondiente , con el plano de levantamiento de la propuesta de fraccionamiento.
- En ese contexto me permito informar que el predio N°547387, **NO ES FACTIBLE** de fraccionar por no cumplir con la zonificación . En la propuesta de fraccionamiento el lote 6-A cumple con el lote mínimo y frente mínimo; el lote 6-B cumple con el lote mínimo pero no con el frente mínimo.
- El convenio entre el señor el Jorge Paspuel y el señor Hernan Paspuel ( propietario del lote N° 5 ), que lindera al OESTE con el predio 547387. En el cual ceden y traspasan el dominio de una franja de superficie de 40. 25 m<sup>2</sup> , sirve actualmente como acceso al lote 6-B.

  
Arq. Galo Cruz M.  
UNIDAD DE GESTION URBANA