

<b>Administración Zonal</b> <b>TUMBACO</b>	<b>INFORME TÉCNICO N° AMZT-2019-003-GU-SA</b> DM Quito, 30 de septiembre de 2019	Trámite: OFICIO Nro. GADDMQ- SGCM-2019- 1501-O
	Factibilidad de fraccionamiento del predio No. 5205244	

El Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N° 001, derogatoria de la Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial."

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 5197123, catastrado a nombre de PAILLACHO CUNAS JOSE ROGELIO Y OTROS, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: A3 (A2502-10) Lote mínimo: 2500 m2 Frente mínimo: 30 m COS total: 20 % COS en planta baja: 10 %		<b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2		<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre bloques: 6 m	
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural			
Uso de suelo: (ARR) Agrícola Residencial Rural		Factibilidad de servicios básicos: NO			

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de fraccionamiento, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, se puede determinar que NO es factible el determinado en el PUOS e instrumentos de planificación complementarios, ya que si bien el lote mínimo de 2500 SI cumple por tener un área de lote según escrituras de 5810.80 (datos IRM); el frente de cada uno de los lotes es de 30m, lo que significaría que se necesitarían 60m de frente para el fraccionamiento de 2 lotes en la zona, datos conforme al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 30 de septiembre de 2019, en el cual consta 58.50m de frente.

Cabe señalar que para emitir el informe técnico de fraccionamiento o partición es necesario adjuntar la propuesta y demás requisitos conforme al Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N° 001, derogatoria del Anexo Técnico de la Ordenanza Metropolitana 433, reformatoria a la Ordenanza 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, "Requisitos para el otorgamiento de certificados de conformidad previos a la Autorización del proyecto técnico para Subdivisiones"; se deberá adjuntar:

Administración Zonal <b>TUMBACO</b>	<b>INFORME TÉCNICO N° AMZT-2019-003-GU-SA</b> DM Quito, 30 de septiembre de 2019	Trámite: OFICIO Nro. GADDMQ- SGCM-2019- 1501-O
	Factibilidad de fraccionamiento del predio No. 5205244	

## 1. ANTECEDENTES

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1501-O, ingresado por el Abg. Carlos Fernando Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual solicita: "...remita para conocimiento de la comisión, el informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 5205244, solicitado por el Dr. Edgar Yáñez, Secretario de la Unidad Judicial Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia..."

Al respecto, la Unidad Administrativa de Gestión Urbana informa:

## 2. ANALISIS

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, se verifica que el predio N° 5205244 de clave catastral 11023 02 005, se encuentra catastrado a nombre de CONLAGO COLLAGUAZO MARIA LUCILA, en derechos y acciones, conforme los siguientes datos:

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1707949226
Nombre o razón social:	CONLAGO COLLAGUAZO MARIA LUCILA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5205244
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	11023 02 005 000 000 000
En derechos y acciones:	SI

### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta:	478.05 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	478.05 m <sup>2</sup>

### DATOS DEL LOTE

Área según escritura:	5810.80 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	6232.73 m <sup>2</sup>
Frente total:	58.50 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 435.81 m <sup>2</sup> [SRU]
Zona Metropolitana:	TUMBACO
Parroquia:	TUMBACO
Barrio/Sector:	ALBAN
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco
Aplica a incremento de pisos:	

\*Estos datos son de responsabilidad de la Unidad Administrativa de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

<b>Administración Zonal</b> <b>TUMBACO</b>	<b>INFORME TÉCNICO N° AMZT-2019-003-GU-SA</b> DM Quito, 30 de septiembre de 2019	Trámite: OFICIO Nro. GADDMQ- SGCM-2019- 1501-O
	Factibilidad de fraccionamiento del predio No. 5205244	

Requisitos para los trámites de Subdivisiones:

Requisitos Generales:

- Certificado de Propiedad actualizado o Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Tres juegos de planos y expediente físico – memoria fotográfica de las construcciones existentes en caso de haberlas, un (1) CD en formato AutoCAD 2004 con los archivos digitales georreferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', o el que estableciere el órgano competente municipal, que contengan toda la información constante en la propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente.

Requisitos Complementarios:

- En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de partición protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- En caso de Donación, se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Notas:

En este procedimiento de Habitación de Suelo LMU – 10, previo al ingreso del expediente, deberá obtener con antelación los informes que el caso en particular lo amerite, tales como:

- Cuando exista diferencias y/o excedentes de áreas en los lotes a fraccionar, se debe realizar la correspondiente actualización catastral en base a la Resolución otorgada por la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, conforme a la Ordenanza 269.
- Definición de replanteo y afectación vial emitido por la Administración Zonal competente.
- Borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.
- Toda propuesta de Subdivisión en la que se plantean obras deberá prever en su planificación el diseño de infraestructura subterránea para la canalización de Redes de Servicio.

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

*"...Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías. (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21I2014; reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016; y, sustituido por el num. 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o*

Administración Zonal <b>TUMBACO</b>	<b>INFORME TÉCNICO N° AMZT-2019-003-GU-SA</b> DM Quito, 30 de septiembre de 2019	Trámite: OFICIO Nro. GADDMQ- SGCM-2019- 1501-O
	Factibilidad de fraccionamiento del predio No. 5205244	

*derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.*

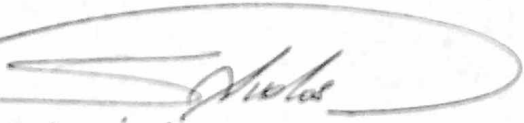
*Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.*

*La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio..."*

### 3. CONCLUSIONES

Al verificar que no consta la propuesta de fraccionamiento nos ratificamos en fijar que NO es factible el determinado en el PUOS e instrumentos de planificación complementarios, ya que si bien el lote mínimo de 2500 **SI cumple** por tener un área de lote según escrituras de 5810.80 (datos IRM); el frente mínimo **NO cumple**, ya que cada uno de los lotes fraccionados debería tener 30m, lo que significaría que se necesitarían 60m de frente para el fraccionamiento de 2 lotes en la zona, datos conforme al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 30 de septiembre de 2019, en el cual consta 58.50m de frente.

Atentamente,



Arq. Santiago Ávalos  
Jefe de Gestión Urbana AZT