

<p style="text-align: center;">ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO</p> <p style="text-align: center;">Dirección de Gestión del Territorio Unidad de Gestión Urbana</p>	
<p>Informe Técnico No. MPC-005-DGT-UGU-21</p>	

Asunto:	Partición Judicial
Predio:	56347
Propietario:	YEPEZ HERNANDEZ CARLOS RAUL
Fecha:	14 de julio de 2021

Antecedentes

En atención al documento Sitra No. GADDMQ-AZEE-DSC-2021-1980-E de 09 de julio de 2021, a través del cual solicita: "(...) me conceda el Informe de Factibilidad de Partición del inmueble (...)".

Base legal

Según Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Ordenanza Metropolitana No. 001-2019, Sub Parágrafo VII, Artículo VII.1.28.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Anexo Único (Ref.: Ordenanza 0172); Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES) establece:

- *"Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.*
- *Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).*
- *El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de los lotes.*
- *Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación."*


"El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado."

Desarrollo

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N° 56347, clave catastral N° 10503 06 002 pertenece a **YEPEZ HERNANDEZ CARLOS RAUL**, y se encuentra ubicado en la Parroquia Mariscal Sucre, sector Mariscal Sucre.
- Conforme a la información de los **datos del lote** en el IRM -consulta-, se verifica:

Área según escritura ¹	200.00 m ²
Área gráfica ²	204.25 m ²
Frente total	31.78 m

IRM - CONSULTA	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1711962306
Nombre o razón social:	YEPEZ HERNANDEZ CARLOS RAUL
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	56347
Geo clave:	170104230076001113
Clave catastral anterior:	10503 06 002 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	599.92 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	599.92 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	200.00 m ²
Área gráfica:	204.25 m ²
Frente total:	31.78 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	MARISCAL SUCRE
Barrio/Sector:	MARISCAL SUCRE
Dependencia administrativa:	Administración Especial Turística la Mariscal
Aplica a incremento de pisos:	



- Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las **regulaciones** del predio N° **56347**, se verifica que se encuentra en Zonificación A21 (A608-50), **Lote mínimo 600 m² y frente mínimo 15 m**; conforme al siguiente detalle:

¹ Información IRM - Estos datos corresponden a la Unidad Administrativa de Catastros, no certifican áreas ni linderos.

² Información IRM - Estos datos corresponden a la Unidad Administrativa de Catastros, no certifican áreas ni linderos.

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A21 (A608-50)

Lote mínimo: 600 m²

Frente mínimo: 15 m

COS total: 400 %

COS en planta baja: 50 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (M) Múltiple

PISOS

Altura: 32 m

Número de pisos: 8

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

Conclusiones

- a. En virtud de que el área del predio en análisis, conforme escrituras³ es equivalente a 200.00 m², y el lote mínimo conforme a la zonificación asignada 600 m². La solicitud de "fraccionamiento" en el predio No. 56347 **NO ES PROCEDENTE**.

Técnico responsable

Arq. María Paz Coronel Muñoz
Jefe de Gestión Urbana (Subrogante)
Administración Municipal Zona Eugenio Espejo (Norte)

Anexo 1

Informe de Regulación Metropolitana -consulta-
Predio Nro. 56347

³ Información IRM - Estos datos corresponden a la Unidad Administrativa de Catastros, no certifican áreas ni linderos.