



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Factibilidad de Fraccionamiento predio 319603

CODIGO: AZCA-DGT-2021-001

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2021/01/12	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al trámite ingresado a la Administración Municipal Zona Calderón, a través de documento No. Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0064-O de 08 de enero de 2021, mediante el cual la Procuraduría Metropolitana remitió el requerimiento presentado por la señora Mónica Patricia Torres Mena, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y proseguir con el trámite correspondiente, requiere que la Administración Zonal remita los informes técnico y legal, en los que se establezca la factibilidad de fraccionamiento del inmueble en litigio, observando los parámetros de lote y frente mínimos, contribución del área verde; y, demás aspectos que considere necesarios tomar en cuenta, conforme a la normativa vigente.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

1. Requerimiento ingresado por la señora Gladys Azucena Chávez Mesías en representación de la señora MONICA PATRICIA TORRES MENA, Oficio S/N de 30 de octubre de 2020, quien solicita emitir el informe de factibilidad de partición, cumpliendo las observaciones establecidas por el Juez de la causa, en la que conste la aprobación y la suscripción del personero responsable de la Institución, respecto del predio **319603**, ubicado en la parroquia Calderón, Conjunto Habitacional Ciudad Alegría.

3. DESARROLLO DEL INFORME

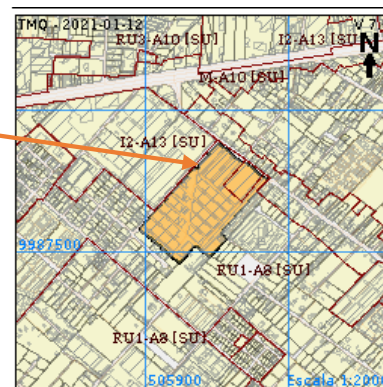
- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **319603**, con clave catastral No. 13013 03 001 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		1701343210
Nombre o razón social:		MALDONADO SALAZAR GUSTAVO NELSON
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		319603
Geo clave:		170108551563039819
Clave catastral anterior:		13013 03 001 001 001 107
Alícuota:		0.2249 %
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		117.00 m2
Área de construcción abierta:		66.00 m2
Área bruta total de construcción:		183.00 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL		
Área según escritura:		92500.00 m2
Área gráfica:		90739.44 m2
Frente total:		643.05 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 9250.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:		CALDERÓN
Parroquia:		CALDERÓN
Barrio/Sector:	CIUDAD ALEGRIA	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón	
Aplica a incremento de pisos:		

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos

Predio: 319603



Clave catastral: 13013 03 001

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

4. ANALISIS TECNICO

- De conformidad las Regularizaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM)

ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 600 m ²	Altura: 12 m	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m
COS total: 105 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Factibilidad de servicios básicos: SI	
ZONIFICACIÓN		
Zona: A12 (A604i-60)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 600 m ²	Altura: 16 m	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 4	Lateral: 3 m
COS total: 240 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 60 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (I2) Industrial 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 12 de Enero del 2021 (adjunto Anexo 1)

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	92500.00 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	90739.44 m ²	

Cuadro de zonificación

El predio tiene 2 zonificaciones:

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU1) Residencial Urbano 1

Zonificación A12 (A604i-60)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(I2) Industrial 2

Análisis de fraccionamiento

No presenta propuesta de fraccionamiento.

De acuerdo a las Zonificaciones enunciadas, el lote mínimo establecido en el Sector Ciudad Alegria de la parroquia Calderón son A8 (A603-35) y A12(A604i-60), equivalente a 600 m² y frente mínimo de 15 m.

VIAS

VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	GARCIA MORENO	16	estacas del urbanizador	De10
IRM	28 DE JUNIO	12	estacas del urbanizador	
IRM	VIA RED DE ALTA TENSION	30	a 15.00m del eje devia	
SIREC-Q	28 DE JUNIO	0		N5

Calle: Garcia Moreno de 16 m de ancho a 8 m del eje de vía.

Calle: 28 de Junio de 12m de ancho a 6m del eje de vía.

OBSERVACIONES.

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
S/E 14 GUALO - S/E POMASQUI (138 kv) [Retiro:15.00m del eje]	ESPECIAL		15.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.
OBSERVACIONES				
AFECTACION POR PASO DE VIA RED DE ALTA TENSION				
PROPIEDAD HORIZONTAL.....INFORME DE REGULACION PARA LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO CIUDAD ALEGRIA.....EN CASO DE INTERVENCION PRESENTARA AUTORIZACION NOTARIADA DE TODOS LOS COPROPIETARIOS				
RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LAS VIAS.....RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DE 5.00 MTRS				
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.				

El propietario deberá subsanar las observaciones que se emiten en el Informe de Regulación Metropolitana

5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que, el predio No. **319603**, se encuentra declarado bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. María Fernanda Duque	AZCA-DGT	2021/01/12	
Revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2021/01/13	