	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	COD: AZCA-DGT-2021-007
	Factibilidad de Fraccionamiento predio 1336265	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2021/03/30	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1125-O de 29 de marzo de 2021, ingresado a la Administración Municipal Zona Calderón con ticket Sitra No. GADDMQ-SGCM-2021-1125-O de 29 de marzo de 2021, mediante el cual la Secretaria General del Concejo Metropolitano solicita "(...) *que en un plazo de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a lo solicitado por la Dra. Verónica Velasco Álvarez. (...)*"


Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

1. Oficio ingresado por la Doctora Verónica Velasco Álvarez, en cumplimiento por lo dispuesto por la Unidad Judicial de Familia, mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, en su auto de calificación de fecha 29 de diciembre del 2020 dentro del juicio de partición de bienes de la Sociedad Conyugal que sigue el señor GUSTAVO EDUARDO GUERRA ARELLANO en contra de la señora DAYSI NATALIA AÑARUMBA TORRES quien de conformidad a lo dispuesto en el Art. 473 del CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION, solicita un informe de factibilidad de partición del predio Nro. **1336265**, de propiedad de los señores GUSTAVO EDUARDO GUERRA ARELLANO y DAYSI NATALIA AÑARUMBA TORRES.

3. DESARROLLO DEL INFORME

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 1336265 con clave catastral No. 13617 06 008 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:		1792133289001
Nombre o razón social:		CONSTARQ S. A.
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		1336265
Geo clave:		1701085509260221214
Clave catastral anterior:		13617 06 008 001 001 014
Alicuota:		2.04 %
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		86.68 m2
Área de construcción abierta:		29.82 m2
Área bruta total de construcción:		116.50 m2
DATOS DEL LOTE GLOBAL		
Área según escritura:		5725.30 m2
Área gráfica:		5673.25 m2
Frente total:		70.27 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 572.53 m2 [SU]
Zona Metropolitana:		CALDERON
Parroquia:		CALDERÓN
Barrio/Sector:	COLLAS	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón	
Aplica a incremento de pisos:		

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

Predio 1336265



Clave catastral: 13617 06 008

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

4. ANALISIS TECNICO

1. De conformidad a las Regulaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM)

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A10 (A604-50)

Lote mínimo: 600 m²

Frente mínimo: 15 m

COS total: 200 %

COS en planta baja: 50 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

PISOS

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

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

Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 30 de marzo del 2021 (adjunto Anexo 1).

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	5625.30 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	5673.25 m ²	

Cuadro de zonificación

Zonificación A10 (A604-50)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU3) Residencial Urbano 3

Análisis de fraccionamiento

No presenta propuesta de fraccionamiento.

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el Sector Collas de la parroquia Calderón es A10 (A604-50) equivalente a 600 m2 y frente mínimo de 15 m.

VIAS

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN
SIREC-Q	EL PROGRESO	12	estacas del urbanizador	E2E

Calle El Progreso de 12 m de ancho a 6 m desde las estacas del urbanizador.

OBSERVACIONES.

OBSERVACIONES
RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LA VIA..... COLLAS CALDERON
PROPIEDAD HORIZONTAL....EN CASO DE INTERVENCION PRESENTARA AUTORIZACION LEGALIZADA DEL 100% DE LOS COPROPIETARIOS
CONJUNTO HAB . LA FINCA 2
CALLE SIREC-Q SIN DEFINIR NO CORRESPONDE AL PREDIO...SOLUCIONARA EN JEFATURA D E AVALUOS Y CATASTROS DE ADM-AZCA
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.

5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, el predio No. **1336265** se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible, razón por la que esta Unidad emite **informe Técnico Desfavorable** de factibilidad de partición del predio consultado.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. María Fernanda Duque	AZCA-DGT	2021/03/30	
Revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2021/03/30	