

INFORME TÉCNICO PARTICIÓN JUDICIAL AZCA-DGT-PJ-2023-006

REQUIRENTE: Juez Dr. Víctor Gabriel Viscarra Torres.
ASUNTO: Informe Técnico de Factibilidad de Partición Predio 631978
FECHA: DM Quito, 23 de junio del 2023

ANTECEDENTES. -

En atención al Documento GADDMQ-AZC-DAF-2023-1039-E; ingresado a la Administración Zonal Calderón, con fecha del 19 de mayo del 2023; en el cual requiere el Ing. Daniel Condo Proaño, realizar los informes correspondientes al proceso de partición judicial del predio No. 631978 con Clave Catastral 12715 04 001 000 000 000 del inmueble ubicado en el barrio Redín # 2, Parroquia Calderón de este Cantón.

Al respecto me permito informar a continuación los datos existentes en relación a la solicitud realizada.

DESARROLLO. -

Partición judicial: JUICIO No. 17204-2022-00322

INFORMACIÓN GENERAL PREDIO No. 631978																																				
Objeto del Informe	INFORME TÉCNICO DE PARTICIÓN JUDICIAL																																			
Solicitante	Juez Dr. Víctor Gabriel Viscarra Torres																																			
Propietario/s según escritura	Sr. Pérez Patiño Juan Carlos																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">N° 793840</th> <th style="width: 50%;">FECHA DE EMISIÓN 2023/06/19 13:27</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CÉDULA CATASTRAL - DATOS</td> <td>IMPLANTACIÓN DEL LOTE</td> </tr> <tr> <td>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</td> <td rowspan="10"> </td> </tr> <tr> <td>C.C./R.U.C:</td> </tr> <tr> <td>Nombre o razón social:</td> </tr> <tr> <td>DATOS DEL PREDIO</td> </tr> <tr> <td>Número de predio:</td> </tr> <tr> <td>Estado:</td> </tr> <tr> <td>Geo clave:</td> </tr> <tr> <td>Clave catastral anterior:</td> </tr> <tr> <td>Coordenadas SIRES DMQ:</td> </tr> <tr> <td>Año de construcción:</td> </tr> <tr> <td>En derechos y acciones:</td> </tr> <tr> <td>Destino económico:</td> </tr> <tr> <td>Dirección:</td> </tr> <tr> <td>Barrio/Sector:</td> </tr> <tr> <td>Parroquia:</td> </tr> <tr> <td>Dependencia Administrativa:</td> </tr> <tr> <td>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</td> <td>FOTOGRAFIA DE LA FACHADA</td> </tr> <tr> <td>Área de construcción cubierta:</td> <td rowspan="10"> </td> </tr> <tr> <td>Área de construcción abierta:</td> </tr> <tr> <td>Área bruta total de construcción:</td> </tr> <tr> <td>Área de adicionales constructivos:</td> </tr> <tr> <td>AVALÚO CATASTRAL</td> </tr> <tr> <td>Avalúo del terreno:</td> </tr> <tr> <td>Avalúo de construcciones:</td> </tr> <tr> <td>Avalúo de construcciones:</td> </tr> <tr> <td>Avalúo de adicionales:</td> </tr> <tr> <td>Avalúo de instalaciones:</td> </tr> <tr> <td>Avalúo total del bien inmueble:</td> </tr> </tbody> </table>		N° 793840	FECHA DE EMISIÓN 2023/06/19 13:27	CÉDULA CATASTRAL - DATOS	IMPLANTACIÓN DEL LOTE	DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		C.C./R.U.C:	Nombre o razón social:	DATOS DEL PREDIO	Número de predio:	Estado:	Geo clave:	Clave catastral anterior:	Coordenadas SIRES DMQ:	Año de construcción:	En derechos y acciones:	Destino económico:	Dirección:	Barrio/Sector:	Parroquia:	Dependencia Administrativa:	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	FOTOGRAFIA DE LA FACHADA	Área de construcción cubierta:		Área de construcción abierta:	Área bruta total de construcción:	Área de adicionales constructivos:	AVALÚO CATASTRAL	Avalúo del terreno:	Avalúo de construcciones:	Avalúo de construcciones:	Avalúo de adicionales:	Avalúo de instalaciones:	Avalúo total del bien inmueble:
N° 793840	FECHA DE EMISIÓN 2023/06/19 13:27																																			
CÉDULA CATASTRAL - DATOS	IMPLANTACIÓN DEL LOTE																																			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO																																				
C.C./R.U.C:																																				
Nombre o razón social:																																				
DATOS DEL PREDIO																																				
Número de predio:																																				
Estado:																																				
Geo clave:																																				
Clave catastral anterior:																																				
Coordenadas SIRES DMQ:																																				
Año de construcción:																																				
En derechos y acciones:																																				
Destino económico:																																				
Dirección:																																				
Barrio/Sector:																																				
Parroquia:																																				
Dependencia Administrativa:																																				
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	FOTOGRAFIA DE LA FACHADA																																			
Área de construcción cubierta:																																				
Área de construcción abierta:																																				
Área bruta total de construcción:																																				
Área de adicionales constructivos:																																				
AVALÚO CATASTRAL																																				
Avalúo del terreno:																																				
Avalúo de construcciones:																																				
Avalúo de construcciones:																																				
Avalúo de adicionales:																																				
Avalúo de instalaciones:																																				
Avalúo total del bien inmueble:																																				

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		FOTOGRAFIA DE LA FACHADA
Área de construcción cubierta:	499.50 m2	
Área de construcción abierta:	0.00 m2	
Área bruta total de construcción:	499.50 m2	
Área de adicionales constructivos:	128.83 m2	
AVALÚO CATASTRAL		
Avalúo del terreno:	\$ 91,200.00	
Avalúo de construcciones	\$ 151,909.37	
Avalúo de construcciones	\$ 0.00	
Avalúo de adicionales	\$ 3,285.17	
Avalúo de instalaciones	\$ 0.00	
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 246,394.54	
DATOS DEL LOTE		
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD	
Denominación de predio:		
Estado:	ACTIVO	
Área según escritura:	1,000.00 m2	
Área de levantamiento:	0.00 m2	
Área gráfica (Sistema catastral):	1,050.37 m2	
Área regularizada:	NO	
Frente total:	65.35 m	
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 100.00 m2 [SU]	
Área excedente (+):	50.37 m2	
Área diferencia (-):	0.00 m2	
Denominación de lote:	-	
Valoración especial:	NO	

DATOS TÉCNICOS REGULACIONES

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	CA-PITU019
Edificabilidad Básica (C27)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	C27 (C203-60)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	200 m2	Número de pisos:	N/A
Frente mínimo:	10 m	Altura de	N/A
COS PB:	60.00 %	COS total:	N/A
COS total:	180.00 %	<p>Continúa con retiro frontal</p> <p>Posterior : 3 m</p> <p>Frente : 3 m</p> <p>Franja Mín. 10 m</p> <p>Eje de vía</p>	
Forma de ocupación:	(C) Continua con retiro frontal		
Retiro frontal:	3 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios	SI		
<p>Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.</p> <p>La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.</p>			
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU3) Resid urbano 3
Zonificación (D3)			
Zona:	D3(D203-80)	Número pisos:	3
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %
Lote mínimo:	200 m2	COS total:	240.00 %
Frente mínimo:	10 m		

Conforme lo establece la Ordenanza Metropolitana PUGS

AFECTACIONES, PROTECCIONES Y OBSERVACIONES

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	PEDRO MONTERO	10	5 EJE DE VÍA	S3G
SIREC-Q	PEDRO MANUEL ALOBUELA	16	8 EJE DE VÍA	Oe10
OBSERVACIONES				
Descripción				
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.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago		Valor

DESARROLLO

Cuadro de Área lote de terreno / IRM generado el 19/06/2023

Descripción	Área	Observación
Área según escritura	1000,00 m2	Existen diferencias de áreas
Área gráfica	1050,37 m2	

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.

Cuadro de Edificabilidad

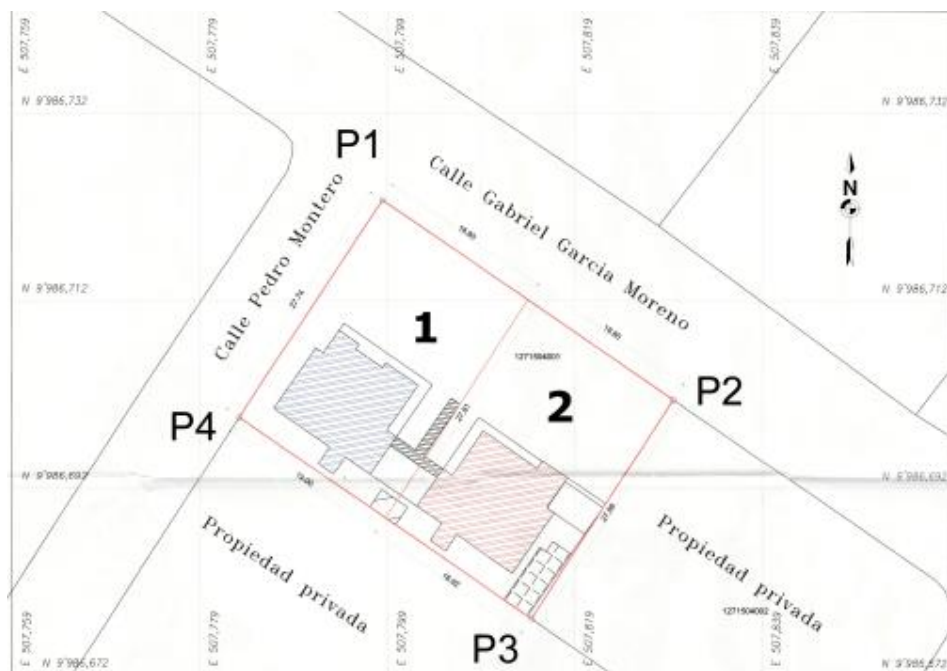
Código ed. básica C27(C203-60)	Descripción
Lote mínimo	200 m2
Frente Mínimo	10 m
Uso de Suelo General	(R) Residencial
Uso de suelo Específico	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3

Propuesta Presentada (Responsable Ing. Daniel Condo).

Cuadro de áreas y linderos

Nro.	AREA DE TERRENO	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	525,18 M2	CALLE GABRIEL GARCIA MORENO CON 18,80M	PROPIEDAD PRIVADA CON 19,00 M	PROPIEDAD PRIVADA CON 27,81M	CALLE PEDRO MONTERO CON 27,74
2	525,18 M2	CALLE GABRIEL GARCIA MORENO CON 18,80M	PROPIEDAD PRIVADA CON 18,92 M	PROPIEDAD PRIVADA CON 27,89M	PROPIEDAD PRIVADA CON 27,81

Nro.	AREA DE TERRENO (m2)	FRENTE 1(m)	FRENTE 2(m)	Observación
1	525,18	18,8	27,74	CUMPLE EDIFICABILIDAD
2	525,18	18,8	0	CUMPLE EDIFICABILIDAD
Total área levantada	1050,36			
Área según escritura	1000,00			



De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana PUGS 001-2021 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 2567.- **Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-** , establece "...En caso de particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000,00 m2, si la contribución del 15% del área verde comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensara el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral..."

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil a subdividirse (1050,36m2) corresponde a 157,55 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m2), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

CONCLUSIONES. -

Con los antecedentes expuestos, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio Nro. 631978, tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a "lote mínimo" de 200m² y "frente mínimo" de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:

- LOTE 1.- área de 525,18 m² y frente total de 46,54m;
- LOTE 2.- área de 525,18 m² y frente total de 18,8m.

La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse.

La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es **FAVORABLE** debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN.

Atentamente,

Ing. Marcelo Vinueza.

DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO SUBROGANTE.

ANEXOS:

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANO No. 793840

Acción	Siglas unidades	Fecha	Firma
Elaborado por: Ing. Israel Jiménez	DGT-UGT	2023-06-23	
Revisado por: Ing. Marcelo Vinueza	DGT-DGT	2023-06-23	