

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO No. 016-UZGT-2021

ANTECEDENTES:

El juzgado séptimo de lo civil de Pichincha, el 7 de abril del año 2014, conceden la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en el pasaje sin nombre N17-307 y calle Piedras Negras, del barrio San José del Condado, parroquia Cotocollao, del cantón Quito, Provincia de Pichincha DE UNA SUPERFICIE de setenta y cinco metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE, en 6.55 metros de longitud con pasaje sin nombre que sirve de entrada a los lotes veinte y cuatro, veinte y cinco, y veinte y seis; SUR, en una longitud de 6.55 metros, antes con propiedad del señor Miguel Tugulinango hoy con la propiedad de Oswaldo Pasquel; ESTE, en una longitud de 11.45 metros, con el lote número veinte y cuatro de propiedad de María Espinoza; y, OESTE, en una longitud de 11.55 metros, con propiedad de la señora Blanca Cajas Viuda de Arcos. Disponiendo que ejecutoriada la sentencia se confiera copias certificadas y se protocolice en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, para que sirva de título de dominio del inmueble que está en posesión.

Según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 229998 contiene los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1703632008
Nombre o razón social:	CAJAS QUISHPE BLANCA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	229998
Geo clave:	170105240134004111
Clave catastral anterior:	13204 11 011 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	307.85 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	307.85 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	222.00 m2
Área gráfica:	222.52 m2
Frente total:	19.92 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 22.20 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	PONCEANO
Barrio/Sector:	S.JOSE CONDADO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia

Las regulaciones establecidas para el predio número 229998, son las siguientes:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: D5 (D304-80)	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m ²	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 320 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

NORMATIVA VIGENTE:

Acorde al Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N° 001, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, derogatoria de la ordenanza N° 160, reformatoria de las ordenanzas Metropolitanas N° 172 y 0432, que establecen el régimen administrativo del suelo, Artículo.... (79).- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

“... 4 En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia...”

“... Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15 % del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente...”

Artículo IV .1.70.- Proyectos de Subdivisión “... 5.- Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes...”

Conforme al Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Ord 432:

Loteamiento (Características de los Lotes)

-El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente.

CONCLUSIONES:

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 75.00 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D5 (D304-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 300 m², frente mínimo 10 m, en el predio N° 229998.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo de lo civil de Pichincha el 7 de abril del año 2014, cambie las condiciones del predio N° 229998 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.

Arq. Galo Cruz M.
UNIDAD DE GESTION URBANA