

Administración Zonal QUITUMBE	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UTV-IT-2022-044
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	

Quito. D.M., 02 de marzo de 2022

ASUNTO: ADJUDICACIÓN DE UN ÁREA (0.44m²) PERTENECIENTE A UN RELLENO DE QUEBRADA-SOLICITUD REALIZADA POR EL SR. MANUEL MECIAS TOSCANO CONDOR-SECTOR LAS ORQUIDEAS - PARROQUIA ECUATORIANA.

1. ANTECEDENTES:

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0544-O se menciona:

"(...)En atención al oficio N° GADDMQ-AZQ-2020-0025-M, de 28 de enero de 2020 con el cual se remite el expediente con la solicitud de adjudicación de 0.44 m² a favor de Manuel Mecías Toscano Cóndor, propietario de la Propiedad Horizontal con clave catastral 31910-39-007 ubicada en la calle S36C y calle Ernesto Albán, la cual colinda con un área de quebrada rellena de posible adjudicación. En virtud de estos antecedentes, y con el fin de iniciar el proceso de adjudicación de las faja antes mencionada de propiedad municipal, remito el presente expediente con la finalidad de que su Administración Zonal emita el correspondiente informe técnico del área a ser adjudicada, el cual contendrá la razón de propiedad, la configuración del área a adjudicarse, linderos y cabida de la misma, elementos indispensables para iniciar el proceso(...)"

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0623-O, se menciona:

"(...) Por lo manifestado y teniendo como respaldo la normativa antes indicada, me permito remitir a su despacho el trámite de pedido de adjudicación a nombre Manuel Mesías Toscano Cóndor, y a la vez solicito a: La Administración Zonal Quitumbe, criterio técnico y legal actualizado, sobre la factibilidad de realizar dicha adjudicación de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD, en caso de que el criterio sea favorable se deberá determinar la superficie y linderos del área de posible adjudicación(...)"

Al respecto se menciona lo siguiente:

2. ANALISIS TÉCNICO:

2.1 UBICACIÓN:



Imagen 1: Ubicación del predio No.656934 – Sistema SIREC-Q

Administración Zonal QUITUMBE	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UTV-IT-2022-044
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	

2.2 INSPECCIÓN:

Para dar atención a lo solicitado; la Unidad de Territorio y Vivienda procedió a realizar la inspección técnica, corroborando la información que consta en la documentación adjunta en el expediente remitido a esta Administración por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; en el cual el Sr. Manuel Toscano solicita la adjudicación de un área de 0.44m² producto de un relleno de quebrada.

En la inspección se pudo verificar que en el Predio N° 656934; a nombre del Sr. Manuel Toscano, existe una construcción de 3 pisos; determinando que el área de posible adjudicación (0.44m²) forma parte de la construcción (ver anexo fotográfico).

2.3 DETALLES TÉCNICOS:

DATOS GENERALES DEL PREDIO N°656934

Según IRM No.711819 y Sistema SIREC-Q

N° PREDIO	656934
CLAVE CATASTRAL	31910 39 007 007 001 002
NOMBRE PROPIETARIO	Manuel Mecias Toscano Condor
ÁREA ESCRITURAS (Regularización de áreas Ord.126)	194.97 m ²
ÁREA GRÁFICA	194.97 m ²
MÁXIMO ETAM PERMITIDO	10.00%= 19.50 m ² (SU)

Según Levantamiento Topográfico Georeferenciado presentado por el usuario:

ÁREA LEVANTADA:	195.41 m ²
NORTE	En 9.78m con pasaje S36C
SUR	En 9.79m con Pasaje S/N
ESTE	En 19.99m con Pasaje S/N.
OESTE	En 19.94m con Propiedad particular

Resumen de áreas

ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (A)	194.97m ²
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO INCLUIDA EL AREA DE ADJUDICACIÓN (B)	195.41 m ²
ÁREA DE POSIBLE ADJUDICACIÓN (C) =B-A	0.44 m ²

El área de posible adjudicación, como se puede observar en el levantamiento topográfico es de 0.44m² (área producto de un relleno de quebrada según informe emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro No.002843 de fecha 14 de marzo de 2019).

Administración Zonal QUITUMBE	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UTV-IT-2022-044
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	

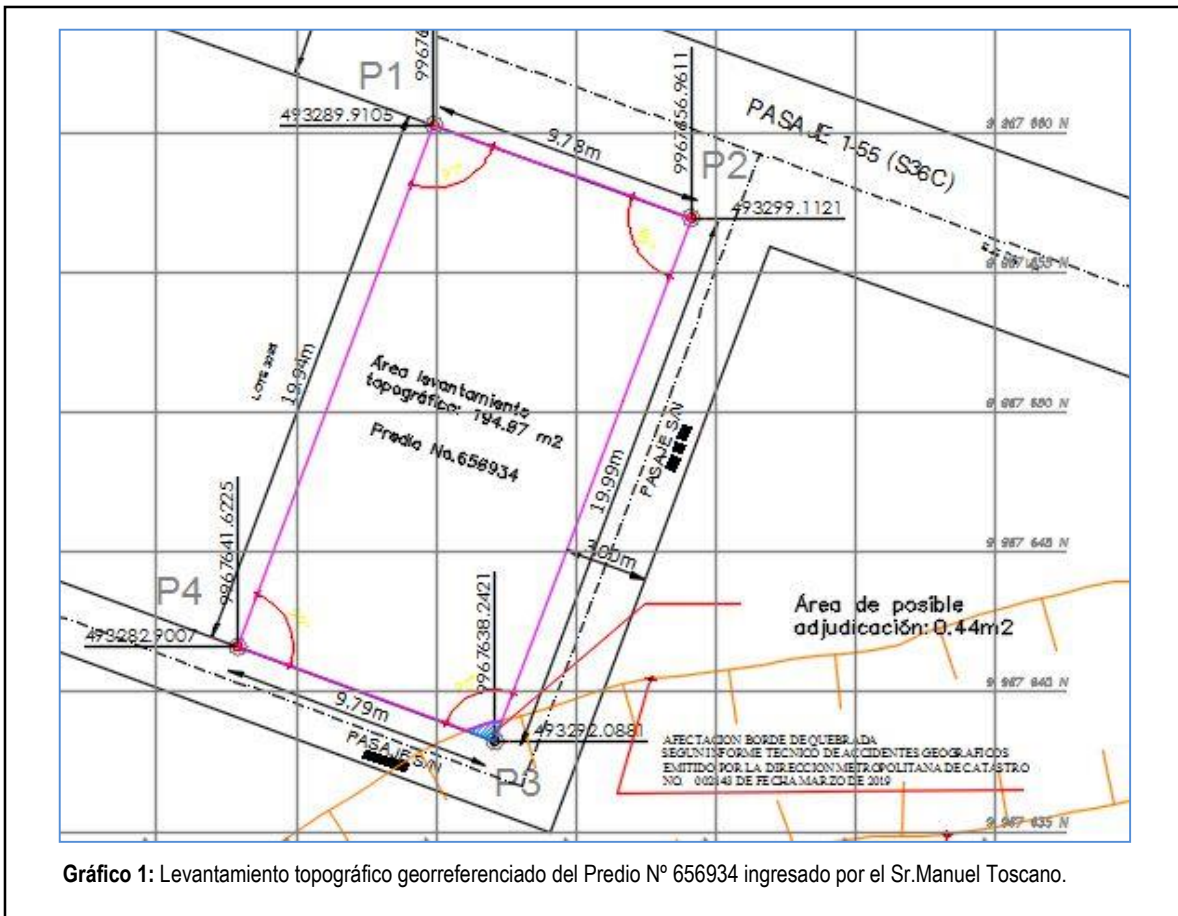


Gráfico 1: Levantamiento topográfico georreferenciado del Predio N° 656934 ingresado por el Sr. Manuel Toscano.

3.BASE LEGAL:

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD; de Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010. Última modificación: 29-dic.-2017:

SECCIÓN II LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DISTRIALES O CANTONALES

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Administración Zonal QUITUMBE	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UTV-IT-2022-044
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito – Libro IV: Del Eje Territorial Libro IV.6: De la Propiedad y Espacio Público

Artículo 3469.- Informe técnico.- Con el informe anterior, la respectiva administración zonal presentará un informe técnico en el que determine si el inmueble es una faja o un lote.

4.CONCLUSIONES

El área solicitada corresponde a una faja de terreno producto de una quebrada rellena de conformidad a lo que determina el COOTAD, de acuerdo al Art. 481 Compraventa de fajas o lotes.

Con todos los antecedentes mencionados la Unidad de Territorio y Vivienda de la AZQ, emite el informe técnico con **criterio favorable** para la adjudicación del área de (0.44m²).

Particular que pongo en conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente.

Ing. Ana Abarca J.
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE



ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	A.Abarca J.	UTV	02-03-2022
Aprobación:	E.Lascano	DGT	02-03-2022