

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO No. 060-UZGT-2021
24/09/2021

ANTECEDENTES:

- En atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-3216-O, mediante el cual, por disposición del señor Concejal René Bedón Garzón, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, y habiendo revisado los informes remitidos por la Administración Zonal mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-2007-O de 14 de mayo de 2021, se verifica que no consta en los mismos el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada, adquirida mediante sentencia, razón por la que, de acuerdo al criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0396-O, es necesario que remita los informes técnico y legal correspondientes, en los que se señale el valor en mención y se adjunte, además, el respectivo informe de la Unidad Desconcentrada de Catastro.
- Los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, el 07 de diciembre del año 2017, conceden la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del lote de terreno y casas, ubicado en el parroquia de Nanegalito, sector la Armenia, junto a la carretera Calacalí - La Independencia, entrada a la Parroquia Pacto, Cantón Quito, provincia de Pichincha, que tiene una superficie de 1000.52 metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : NORTE, Propiedad del señor Luis Buenapez Buenapez, en 17,00 metros de longitud; SUR, con calle Vía a Pacto en 37,61 metros; ESTE propiedad del señor Manuel Campaña en 30,26 metros y 8,45 metros con propiedad del señor Luis Buenapez Buenapez ; OESTE, con propiedad de Jacinto Vélez en 33,45 metros. Cúmplase con los requisitos municipales propios para el traspaso de dominio, así como de ser necesario se aplicará lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, también como los requeridos en el Registro de la Propiedad.
- Según el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 5027440 contiene los siguientes datos:



*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0900811613
Nombre o razón social:	VELEZ ENRIQUEZ JACINTO VICENTE Y OTRO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5027440
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	48034 01 002 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	479287.00 m2
Área gráfica:	473030.84 m2
Frente total:	793.54 m
Máximo ETAM permitido:	2.00 % = 9585.74 m2 [SRU]
Zona Metropolitana:	NOROCCIDENTE
Parroquia:	NANEGALITO
Barrio/Sector:	PALUPE
Dependencia administrativa:	Delegación Noroccidental Nanegalito - Ad. Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	

REGULACIONES			
ZONIFICACIÓN		RETIROS	
Zona: A7 (A50002-1)	PISOS	Frontal: 5 m	
Lote mínimo: 50000 m2	Altura: 8 m	Lateral: 5 m	
Frente mínimo: 125 m	Número de pisos: 2	Posterior: 5 m	
COS total: 2 %		Entre bloques: 6 m	
COS en planta baja: 1 %			
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso de suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible		Factibilidad de servicios básicos: NO	
ZONIFICACIÓN		RETIROS	
Zona: A31 (PQ)	PISOS	Frontal: 0 m	
Lote mínimo: 0 m2	Altura: 0 m	Lateral: 0 m	
Frente mínimo: 0 m	Número de pisos: 0	Posterior: 0 m	
COS total: 0 %		Entre bloques: 0 m	
COS en planta baja: 0 %			
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural		Factibilidad de servicios básicos: NO	

Las regulaciones establecidas para el predio número 5027440, son las siguientes:

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, reformativa 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 1000,52 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 No. 738689, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son: A7(A50002-1), Lote mínimo: 5000m², Frente mínimo: 125 m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural y A31 (PQ), Lote mínimo 0 m², Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5027440.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 07 de diciembre del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5027440 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.

Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021-0158-M del 22 de septiembre del 2021, se determina que el valor por m² es de USD 1,84, el 15% del área útil (1000,52 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 150,08 m².



En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 276,15**.

Arq. Gladys Arroyo C.
UNIDAD DE GESTION URBANA