

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**  
**UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL**  
**INFORME TÉCNICO No. 059-UZGT-2021**  
23/09/2021

**ANTECEDENTES:**

- En atención al oficio N° GADDMQ-SGCM-2021-3286-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 a su cargo mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-3304-O de 16 de noviembre de 2020, se verifica que no se 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, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, conceden la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble situado en la ciudadela o barrio Carcelén del cantón Quito, provincia de Pichincha ,que tiene una superficie de 146.36 metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : NORTE, en 7.30 metros de longitud con la calle pública denominada José Ordoñez; SUR, en la longitud de 6,70 metros con la propiedad de la señora Alicia Acosta; ESTE, en la longitud de 19,80 metros, con propiedad de los señores Segundo Andres Pacheco Rosero y Martha Guachamín Sigcha; y, OESTE, en la longitud de 22,00 metros con propiedad del señor Segundo Armijos y Carmen González, 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 están en posesión.
- Según el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 255040 contiene los siguientes datos:



<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1010101010
Nombre o razón social:	PROPIETARIO EN PROCESO DE IDENTIFICACIÓN
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	255040
Geo clave:	170105020252001111
Clave catastral anterior:	13707 05 001 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	3184.42 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	3184.42 m <sup>2</sup>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	5788.64 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	4779.37 m <sup>2</sup>
Frente total:	118.48 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 578.88 m <sup>2</sup> [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	CARCELÉN
Barrio/Sector:	CORAZON DE JESUS
Dependencia administrativa:	Administración Zonal La Delicia

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

<b>REGULACIONES</b>		
<b>ZONIFICACIÓN</b>	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Zona: D3 (D203-80)	Altura: 12 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 240 %		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, 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 m<sup>2</sup>, **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 146.60 m<sup>2</sup> 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 D3 (D203-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, en el predio N° 255040.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, cambie las condiciones del predio N° 255040 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-2021-0159-M de 22 de septiembre del 2021, se determina que el valor por m<sup>2</sup> es de USD 190.00. El 15% del área útil (146.36 m<sup>2</sup>) adquirida mediante sentencia corresponde a 21.95 m<sup>2</sup>.

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 4.170.50**.

Arq. Galo Cruz M.  
**UNIDAD DE GESTION URBANA**