

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO No. 037-UZGT-2021
08-07-2021

ANTECEDENTES:

Los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, el 30 de noviembre del año 2017, conceden la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del lote de terreno ubicado en el Cantón Quito, parroquia de Nanegal, provincia de Pichincha, que tiene una superficie de 865,62 metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Propiedad de la señora Blanca Morales Ayala, en 22,63 metros; SUR, Propiedad de Pacho Naula Paltán en 21,01 metros; ESTE propiedad de Pacho Naula Paltán en 18,15 metros y 22,66 metros; OESTE, Sendero Comunitario en 33,48 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 Metropolitana (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 5203594 contiene los siguientes datos:

* INFORMACIÓN PREDIAL	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0601373426
Nombre o razón social:	NAULA PALTAN PACHO FRANCISCO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5203594
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	80031 05 007 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	99.00 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	99.00 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	5000.00 m ²
Área gráfica:	4337.68 m ²
Frente total:	1.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 500.00 m ² [SRU]
Zona Metropolitana:	NOROCCIDENTE
Parroquia:	NANEGAL
Barrio/Sector:	STA. MARIANITA
Dependencia administrativa:	Delegación Noroccidental Nanegalito - Ad. Zonal la Delicia

Las regulaciones establecidas para el predio número 5203594, son las siguientes:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A7 (A50002-1)	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 50000 m2	Número de pisos: 2	Lateral: 5 m
Frente mínimo: 125 m		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

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 865,62 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. 738690, la zonificación asignada al área de prescripción es A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m2, Frente mínimo: 125, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5203594.



No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 30 de noviembre del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5203594 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-2021-0115-M del 23 de Junio del 2021, se determina que el valor por m2 es de USD 1.20, el 15% del área útil (865.62 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 129.84 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 155.81**.

Arq. Gladys Arroyo C.
UNIDAD DE GESTION URBANA