

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO No. 067-UZGT-2022
22/09/2022

ANTECEDENTES:

- De acuerdo al criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0396-O, es necesario que se remita los informes técnico y legal correspondientes, en los que se señale el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada, adquirida mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio; y se adjunte además el respectivo informe de la Unidad Desconcentrada de Catastro.
- El Juez (Ponente) de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, el 09 de abril del año 2021, "(...) *acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en favor de los señores LUIS ANIBAL JEREZ PAREDES Y MARIA LEOPOLDINA ROMERO, del inmueble ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha, calle 13 de junio N° 2-155 y calle Intiñan, dentro de los siguientes linderos, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: : NORTE, con propiedad de la señora Julia Magdalena Teneda Manobanda en 35.01 metros, SUR: con propiedad del señor Miguel Guamán en 35.41 metros .ESTE: con calle 13 de junio, en 6.96 metros y . OESTE: con propiedad de la señora María Graciela Chipantasi Tashiguano en 7.01 metros, área de terreno 245.70 metros cuadrados. Ejecutoriada que sea esta sentencia, protocolícese en una de las notarías de este Cantón e inscribese en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se sirva de suficiente título de propiedad (...)*".
- Según el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 106227 contiene los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0800679425
Nombre o razón social:	TENEDA MANOBANDA JULIA MAGDALENA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	106227
Geo clave:	170105800179004312
Clave catastral anterior:	15913 11 004 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	531.46 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	531.46 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	651.20 m2
Área gráfica:	551.37 m2
Frente total:	15.33 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 65.12 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	SAN ANTONIO
Barrio/Sector:	S.FRANCISCO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	

Las regulaciones establecidas para el predio número 106227, son las siguientes:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: D4 (D303-80)	PISOS	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m ²	Altura: 12 m	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m	Número de pisos: 3	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: (M) Múltiple		Factibilidad de servicios básicos: SI
sd		

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 2188.- *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 245.70 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 D4 (D303-80), uso de Suelo: (M) Múltiple, lote mínimo 300 m², en el predio N° 106227.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, el 09 de abril del año 2021, cambie las condiciones del predio N° 106227 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-2022-0147-M de 12 de julio de 2022, se determina que el valor por m² es de USD 183.00. El 15% del área útil (245.70 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 36.85 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 6.744.46**.

Atentamente

Arq. Galo Cruz M.
UNIDAD DE GESTION URBANA