



DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO No. 089-UZGT-2022
18/11/2022

ANTECEDENTES:

- En atención al oficio N° GADDMQ-SGCM-2022-4663-O, mediante el cual, solicita se actualice los informes técnicos correspondientes para el cálculo del valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia, considerando el valor de la AIVA vigente del predio N° 229998.
- El juzgado séptimo de lo civil de Pichincha, el 7 de abril del año 2014, concede la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en el pasaje sin nombre N17-307 y calle Piedras Negras, del barrio San José del Condado, parroquia Cotocollao, del cantón Quito, Provincia de Pichincha de una superficie de **setenta y cinco metros cuadrados**, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones : NORTE, en 6.55 metros de longitud con pasaje sin nombre que sirve de entrada a los lotes veinte y cuatro, veinte y cinco, y veinte y seis; SUR, en una longitud de 6.55 metros, antes con propiedad del señor Miguel Tugulinango hoy con la propiedad de Oswaldo Pasquel; ESTE, en una longitud de 11.45 metros, con el lote número veinte y cuatro de propiedad de María Espinoza; y, OESTE, en una longitud de 11.55 metros, con propiedad de la señora Blanca Cajas Viuda de Arcos. 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 está en posesión.
- Según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 229998 contiene los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1703632008
Nombre o razón social:	CAJAS QUISHPE BLANCA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	229998
Geo clave:	170105240134004111
Clave catastral anterior:	13204 11 011 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	307.85 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	307.85 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	222.00 m ²
Área gráfica:	222.52 m ²
Frente total:	19.92 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 22.20 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	PONCEANO
Barrio/Sector:	S.JOSE CONDADO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia

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

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: D5 (D304-80)	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m ²	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 320 %		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.... (2197).- 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...**”*

CONCLUSIONES:

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 75.00 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 D5 (D304-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 300 m2, frente mínimo 10 m, en el predio N° 229998.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo de lo civil de Pichincha el 7 de abril del año 2014, cambie las condiciones del predio N° 229998 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 GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2022-0277-M del 14 de Noviembre del 2022, se determina que el valor por m2 es de USD 240. El 15% del área útil (75 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 11.25 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 2700.00**.

Atentamente

Arq. Galo Cruz M
UNIDAD DE GESTION URBANA