

	Administración Zonal La Delicia	CODIGO: AZLD-DGT-UGU-046-2023
	INFORME UNIDAD DE GESTION URBANA	

INFORME TÉCNICO AZLD-DGT-UGU-046 UNIDAD DE GESTION URBANA

FECHA: 16 de junio de 2023

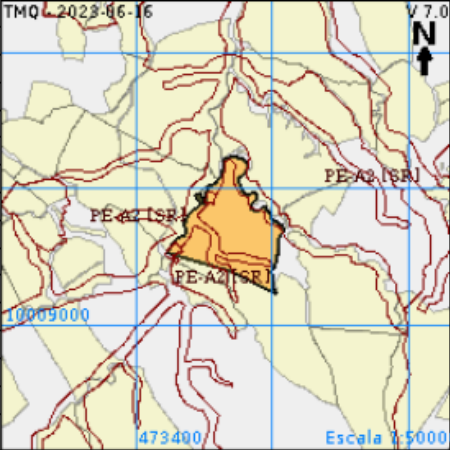
ANTECEDENTES:

- 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.
- La Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, el 02 de marzo de 2022, *“(...) acepta la demanda, y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, con cédula de ciudadanía No. 170200472-0, de estado civil casado, y domiciliado en la vía Pacto kilómetro 9 sector Tulipe, parroquia Nanegalito, cantón quito, provincia de Pichincha. Lote de terreno de 1090,50, ubicado en la parroquia Nanegalito, vía Pacto Km. 9 sector Tulipe, que se encuentra dentro del predio No. 4 de mayor extensión circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE.- Propiedad del señor Geovanny Valencia, con una longitud de 36,45 metros. SUR.- Calle principal con una longitud de 36,45 metros. ESTE.- Propiedad del señor Gilberto Ayabaca, con una longitud de 30,00 metros. OESTE.- Propiedad del señor Alfredo Molina, con una longitud de 30,00 metros, con un área total de 1.093,50 metros cuadrados.- Ejecutoriada que sea esta sentencia, confiérase las copias de rigor, a fin de que se protocolice en una de las notarías del país y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, provincia de Pichincha, previo el pago de los impuestos correspondientes y a la declaración de la construcción existentes, a fin de que le sirva de justo título de dominio al actor.- (...)”*
- En atención a Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0021-M de 24 de enero de 2023, la Unidad de Catastros de la Administración Zonal La Delicia, mediante Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0161-M, informa:

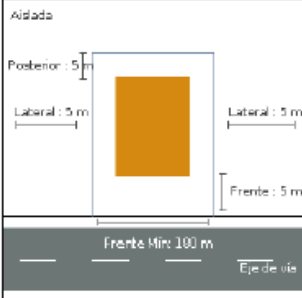
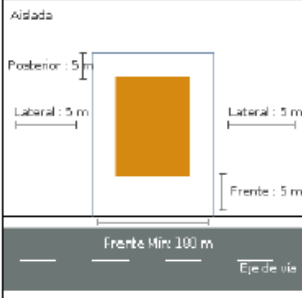
“(...) el usuario ha procedido a la corrección del plano (georreferenciado del mismo), solicitado con memorando GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0179 de fecha 15 de marzo de 2023 del predio prescrito, la Unidad de Catastro de la Administración Zonal La Delicia, una vez revisados los archivos correspondientes y contrastado con el sistema SIREC-Q, se determina que el predio se encuentra correctamente implantado y respetando la superficie de la sentencia de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, parcial, esto es el área de 1093,50 m², en tal virtud se remite el expediente a su Dirección para que proceda con lo que corresponda.(...)”

“(...) Verificado el sistema de pago de impuestos del Municipio Metropolitano de Quito, se evidencia que el predio global No. 5786890 tiene deuda pendiente desde el año 2020 hasta la actualidad, (...)”

- Según el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 5786890 contiene los siguientes datos:

CÉDULA CATASTRAL - DATOS	IMPLANTACION DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	TMQ 2023-06-16 V 7.0
C.C./R.U.C.: 1701200733	
Nombre o razón social: ROSERO ARTURO EUSTORGIO HRDS	
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio: 5786890	
Estado: ACTIVO	
Geo clave:	
Clave catastral anterior: 485420200400000000	
Coordenadas SIREC DMQ: 474108.53 / 10009687.08	
Año de construcción:	
En derechos y acciones: SI	
Destino económico: SIN USO	
Dirección:	
Barrio/Sector: TULIPE	
Parroquia: NANEGALITO	
Dependencia Administrativa: Delegación Noroccidental Nanegalito - Ad. Zonal la Delicia	
AREAS DE CONSTRUCCIÓN	FOTOGRAFIA DE LA FACHADA
Área de construcción cubierta: 0.00 m2	Fotografía de fachada no disponible
Área de construcción abierta: 0.00 m2	
Área bruta total de construcción: 0.00 m2	
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2	
AVALUO CATASTRAL	
Avalúo del terreno: \$ 306,718.06	
Avalúo de construcciones: \$ 0.00	
Avalúo de construcciones: \$ 0.00	
Avalúo de adicionales: \$ 0.00	
Avalúo de instalaciones: \$ 0.00	
Avalúo total del bien inmueble: \$ 306,718.06	
DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote: UNIPROPIEDAD	
Denominación de predio:	
Estado: ACTIVO	
Área según escritura: 350,000.00 m2	
Área de levantamiento: 421,100.00 m2	
Área gráfica (Sistema catastral): 414,613.26 m2	
Área regularizada: NO	
Frente total: 0.00 m	
Máximo ETAM permitido: 5.00 % = 17,500.00 [SR]	
Área excedente (+): 64,613.26 m2	
Área diferencia (-): 0.00 m2	
Denominación de lote: -	
Valoración especial: NO	

Las regulaciones establecidas para el predio 5786890, son las siguientes:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO (PUGS)					
Componente estructurante					
Clasificación suelo:	(SR) Suelo Rural	Subclasificación suelo:	Protección		
Componente urbanístico					
Uso suelo general:	(PE) Protección Ecológica	Uso suelo específico:	(PE) Protección Ecológica		
Tratamiento:	Conservación	PIT:	LD-PITR030		
Edificabilidad Básica (A2)		Edificabilidad General Máxima ()			
Código edif. básica:	A2 (A100002-0.5)	Código edif. máxima:	N/A		
Lote mínimo:	100000 m2	Número de pisos:	N/A		
Altura de pisos:	8 m	COS total:	N/A		
Forma de ocupación:	(A) Aislada				
Retiro frontal:	5 m				
Retiro lateral:	5 m				
Retiro posterior:	5 m				
Entre bloques:	10 m				
Altura de pisos:	8 m				
Número de pisos:	2				
Factibilidad de servicios	NO				
Componente estructurante					
Clasificación suelo:	(SR) Suelo Rural			Subclasificación suelo:	Protección
Componente urbanístico					
Uso suelo general:	(PE) Protección Ecológica	Uso suelo específico:	(PE) Protección Ecológica		
Tratamiento:	Conservación	PIT:	LD-PITR030		
Edificabilidad Básica (A135)		Edificabilidad General Máxima ()			
Código edif. básica:	A135 (PQ)	Código edif. máxima:	N/A		
Lote mínimo:	N/A	Número de pisos:	N/A		
Altura de pisos:	N/A	COS total:	N/A		
Forma de ocupación:	(N/A) N/A				
Retiro frontal:	N/A				
Retiro lateral:	N/A				
Retiro posterior:	N/A				
Entre bloques:	N/A				
Altura de pisos:	N/A				
Número de pisos:	N/A				
Factibilidad de servicios	NO				

NORMATIVA VIGENTE:

El Código Municipal para el DMQ vigente, en el Capítulo VII, Sección I, Parágrafo II, Sub Parágrafo III De las áreas verdes, áreas comunitarias y redes de infraestructura para la habilitación del suelo, artículo 2567, establece:

“(…) Artículo 2567.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

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, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

	Administración Zonal La Delicia	CODIGO: AZLD-DGT-UGU-046-2023
	INFORME UNIDAD DE GESTION URBANA	

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente. (...)"

CONCLUSIONES:

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 1.093,50 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, el Código de Edificabilidad Básica es A2 (A100002-0.5), Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Lote Mínimo 100000 m2, en el predio N° 5786890.

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el Cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, de 02 de marzo de 2022, cambie las condiciones del predio N° 5786890, en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo.

La Unidad de Catastros de la Administración Zonal La Delicia, en Memorando GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0171-M de 12 de junio del 2023, determina que el valor por m2 es de US\$ 1,37. El 15% del área útil (1.093,50 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 164,02 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 US\$ 224,71.

Particular que se informa para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Patricio Armas Yáñez
UNIDAD DE GESTION URBANA