



DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO No. 077-UZGT-2022
24/11/2022

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 15 de diciembre del año 2021, "(...) *acepta la demanda, consecuentemente se declara que ha operado a favor del señor: LUIS EDUARDO MOLINA AGUIRRE, la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto del lote ubicado en la calle Quijuar S2-323 y Señor del Árbol, barrio Santa Clara, parroquia San Antonio de Pichincha, con acceso también por la calle Señor del Árbol, con nomenclatura (compartida) E5-97, constante dentro de los siguientes linderos : **NORTE**, con propiedad de la señora Francisca Lucia Aguirre Suasnavas en una longitud de 11.28 m; y con propiedad de José Salas y Herederos en una longitud de 9.75 m. **SUR**: Con calle señor del Árbol en una longitud de 3.10 m; con propiedad de los menores Leslie Aguirre Marino, Sebastián Aguirre Marino y la Señorita Diana Carolina Aguirre Vaca en una longitud de 8.45 m, y con la propiedad de Jose Salas y Herederos en una longitud de 9.76 m. **ESTE**: Con propiedad del Señor William Castañeda Y Amparo Aguirre Jijón en la longitud de 27.18 m; y con propiedad del sr Julio Cesar Aguirre Jijón y señora Mónica del Rocio Malsín Quisphe en una longitud de 17.75 m. **OESTE**: Con propiedad de los menores Leslie Aguirre Marino, Sebastián Aguirre Marino y José Salas y Herederos en una longitud de 7.10 m, con calle Quijuar en una longitud de 7.05 m; con propiedad de José Salas y Herederos en una longitud de 9.17 m, con una extensión de 398.74 m.. 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 102284 contiene los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		1700294760
Nombre o razón social:		AGUIRRE SALAS MARIA ESTHER
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		102284
Geo clave:		170105800289002111
Clave catastral anterior:		15612 12 002 000 000 000
En derechos y acciones:		SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		1444.02 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		1444.02 m2
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		2080.00 m2
Área gráfica:		2138.79 m2
Frente total:		68.16 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 208.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:		LA DELICIA
Parroquia:		SAN ANTONIO
Barrio/Sector:		EQUINOCCIAL
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia	

Las regulaciones establecidas para el predio número 102284, son las siguientes:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)		
Lote mínimo: 600 m2		
Frente mínimo: 15 m		
COS total: 105 %		
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		
	PISOS	
	Altura: 12 m	
	Número de pisos: 3	
		RETIROS
		Frontal: 5 m
		Lateral: 3 m
		Posterior: 3 m
		Entre bloques: 6 m
		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
		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, reformatoria de las ordenanzas Metropolitanas N° 172 y 0432, que establecen el régimen administrativo del suelo, **Artículo.- 2266.160.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.**



“(...) 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.

*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 2266.149.-Proyectos de Subdivisión. - Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente”.

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 398.74 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 A8 (A603-35), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 600 m², en el predio N° 102284.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de diciembre del año 2021, cambie las condiciones del predio N° 102284 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-2022-0395-M de 11 de octubre de 2022, se determina que el valor por m² es de USD 114.00. El 15% del área útil (398.74 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 59.81 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 6.818.45.**



Atentamente

Arq. Galo Cruz M.
UNIDAD DE GESTION URBANA