

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO No. 011-UZGT-2023
31-03-2023

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.
- Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021-0115-M del 23 de junio del 2021, la Unidad de Catastro 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**.
- Con oficio GADDMQ-SGCM-2022-6327-O del 23 de noviembre de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita se remita los informes técnicos y legales actualizados, incluyendo el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada.
- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-UGU-2023-002-M del 04 de enero de 2023, se solicita a la Unidad de Catastro, se certifique el valor del AIVA actualizado del predio 5203594, con el fin de calcular el valor de compensación del 15% de área verde.

Según el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 5203594 contiene los siguientes datos:

DATOS DEL PREDIO:



DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	0601373426	TMQ - 2023-03-21	
Nombre o razón social:	NAULA PALTAN PACHO FRANCISCO		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	5203594		
Estado:	ACTIVO		
Geo clave:			
Clave catastral anterior:	8003105007000000000		
Coordenadas SIRES DMQ:	480467.81 / 10015725.36		
Año de construcción:	1996		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL / AGROPECUARIA		
Dirección:			
Barrio/Sector:	STA. MARIANITA		
Parroquia:	NANEGAL		
Dependencia Administrativa:	Delegación Noroccidental Nanegalito - Ad. Zonal la Delicia		

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SR) Suelo Rural	Subclasificación suelo:	Producción
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(RNR) Recurso Natural Renovable	Uso suelo específico:	(RNR-1) Recurso Natural Renovable 1
Tratamiento:	Ocupación Sostenible	PIT:	LD-PITR043
Edificabilidad Básica (A6)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	A6 (A50002-1)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	50000 m2	Número de pisos:	N/A
Frente mínimo:	125 m	Altura de	N/A
COS PB:	1.00 %	COS total:	N/A
COS total:	2.00 %		
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		

NORMATIVA VIGENTE:

Acorde al Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N° 001, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.

Artículo 2266.160.- "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 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 urbanizable adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente...”

Artículo 2266.47.- De la aplicación del fraccionamiento. – El fraccionamiento se realizará siguiendo los procedimientos y autorizaciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

“Los fraccionamientos que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y/o rural deberán sujetarse a las normas de aprovechamiento urbanístico previstas en la normativa vigente...”

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 edificabilidad 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 edificabilidad del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana No. 788412, la edificabilidad asignada al área de prescripción es A6(A50002-1), Lote mínimo: 50000m2, Frente mínimo: 125, Uso de Suelo: (RNR-1) Recurso Natural Renovable 1, Clasificación del suelo: (SR) 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-2023-0049-M del 15 de febrero del 2023, 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