

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**  
**UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL**  
**INFORME TÉCNICO No. 064-UZGT-2022**  
12/09/2022

**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.
- La Jueza Titular de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, el 24 de junio del año 2021, “(...) *acepta la demanda propuesta por SANDRA MONICA DELGADO ALBUJA Y FRANCISCO RICARDO RODRIGUEZ ESPINOSA Y SE DECLARA LA PRESCRIPCIÓN Extraordinaria de Dominio a su favor respecto del inmueble de 179.97 m<sup>2</sup> que se encuentra ubicado en la calle Perimetral, lote N° 8 y7 pasaje E2D, barrio Protección de quebrada de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresiva de la Asociación de Trabajadores Autónomos de Carcelén Bajo ATACABA, parroquia de Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha con los siguientes linderos : **NORTE**, cerramiento propio de bloque en 9.96 m altura aproximadamente de 5.00 m , lindera con el Sr. Carlos Ulpiano Jácome Ojos Rosario Guijarro y presuntos herederos. **SUR**: cerramiento propio de alambre de púas en 9.97 m altura aproximadamente de 180 m lindera con la calle PERIMETRAL (N90) .**ESTE**: cerramiento propio de bloque en 17.72 m altura aproximadamente 5.00 m lindera con el lote N° 9 propiedad de la Sra. Alicia Flores Bonilla. **OESTE**: cerramiento propio casa pared propia bloque en 17.42 m altura aproximadamente 5.00 m lindera con la Sra. Bernarda Jaramillo Posesionaria en parte del Lote N° 8. Esta resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada la presente, confiérase las copias necesarias y protocolícese en conjunto con el informe pericial en una de las notarías de este Cantón, a fin de que sirva como título de propiedad. (...)*”.
- Según el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio 1203473 contiene los siguientes datos:



<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	0500721097
Nombre o razón social:	JACOME OYOS CARLOS ULPIANO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	1203473
Geo clave:	170105020844008111
Clave catastral anterior:	14008 03 009 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	426.58 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	426.58 m <sup>2</sup>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	2321.97 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	2415.05 m <sup>2</sup>
Frente total:	27.71 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 232.20 m <sup>2</sup> [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	CARCELÉN
Barrio/Sector:	PROTEC.QUEBRADA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia

Las regulaciones establecidas para el predio número 1203473, son las siguientes:

<b>REGULACIONES</b>		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
Zona: A31 (PQ)	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 0 m <sup>2</sup>	Altura: 0 m	Frontal: 0 m
Frente mínimo: 0 m	Número de pisos: 0	Lateral: 0 m
COS total: 0 %		Posterior: 0 m
COS en planta baja: 0 %		Entre bloques: 0 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural		Factibilidad de servicios básicos: SI
sd		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
Zona: A2 (A1002-35)	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 1000 m <sup>2</sup>	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Frente mínimo: 20 m	Número de pisos: 2	Lateral: 3 m
COS total: 70 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		Factibilidad de servicios básicos: SI
sd		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
Zona: A31 (PQ)	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 0 m <sup>2</sup>	Altura: 0 m	Frontal: 0 m
Frente mínimo: 0 m	Número de pisos: 0	Lateral: 0 m
COS total: 0 %		Posterior: 0 m
COS en planta baja: 0 %		Entre bloques: 0 m
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural		Factibilidad de servicios básicos: NO

## 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 m<sup>2</sup>, 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 2162.-** *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 179.97 m<sup>2</sup> 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 A2 (A1002-35), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 1000 m<sup>2</sup>, en el predio N° 1203473.

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 24 de junio del año 2021, cambie las condiciones del predio N° 1203473 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-2022-0034-M de 14 de febrero del 2022, se determina que el valor por m2 es de USD 69.00. El 15% del área útil (179.97 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 27.00 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 1.863.00**

Atentamente

Arq. Galo Cruz M.  
**UNIDAD DE GESTION URBANA**