

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**  
**UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL**  
 INFORME TÉCNICO No. 038-UZGT-2021  
 07-07-2021

**ANTECEDENTES:**

Los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio de 2017, conceden la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parcela de terreno, ubicado en el sector denominado Tulipe, situado en la parroquia de Guala, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con una cabida aproximada de ochocientos metros cuadrados (800.00m<sup>2</sup>) metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : NORTE, Propiedad del señor Euclides Miño; SUR, Propiedad del señor Raúl Serrano; ESTE Rio Tulipe; y, OESTE, con terrenos del señor Euclides Miño. 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.

Según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 5027440, el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio No. 5300084 contiene los siguientes datos:

<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1500041676
Nombre o razón social:	GERSTUNG SCHOENECK BRUNO ROBERTO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	5300084
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	48343 02 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	0.00 m <sup>2</sup>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	135000.00 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	131749.61 m <sup>2</sup>
Frente total:	1.00 m
Máximo ETAM permitido:	2.00 % = 2700.00 m <sup>2</sup> [SRU]
Zona Metropolitana:	NOROCCIDENTE
Parroquia:	GUALEA
Barrio/Sector:	GUALEA
Dependencia administrativa:	Delegación Noroccidental Nanegalito - Ad. Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	

Las regulaciones establecidas para el predio número 5300084, son las siguientes:

REGULACIONES			
<b>ZONIFICACIÓN</b>		<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Zona: A7 (A50002-1)		Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 50000 m <sup>2</sup>		Número de pisos: 2	Lateral: 5 m
Frente mínimo: 125 m			Posterior: 5 m
COS total: 2 %			Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 1 %			
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada			Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso de suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible			Factibilidad de servicios básicos: NO
<b>ZONIFICACIÓN</b>		<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Zona: A31 (PQ)		Altura: 0 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 0 m <sup>2</sup>		Número de pisos: 0	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 0 m			Posterior: 0 m
COS total: 0 %			Entre bloques: 0 m
COS en planta baja: 0 %			
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 IV .1.70.- 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 800,00 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 No. 740415, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son: A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m<sup>2</sup>, Frente mínimo: 125 m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y A31 (PQ), Lote mínimo 0 m<sup>2</sup>, Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5300084.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084 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-2021-0117-M del 23 de Junio del 2021, se determina que el valor por m<sup>2</sup> es de USD 0,36, el 15% del área útil (800,00 m<sup>2</sup>) adquirida mediante sentencia corresponde a 120,00 m<sup>2</sup>.

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 43,20**.

Arq. Gladys Arroyo C.

**UNIDAD DE GESTION URBANA**