

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**  
**UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL**  
INFORME TÉCNICO No. 022-UZGT-2023  
12-04-2023

**ANTECEDENTES:**

- Los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, conceden la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parcela de terreno, ubicado en el sector denominado Tulipe, situado en la parroquia de Gualea, 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.
- Del informe de Catastro con Memorando No. 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 o, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 43.20**.
- Con oficio GADDMQ-SGCM-2022-1168-O del 15 de marzo de 2023, por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicita se proceda con la actualización de los informes correspondientes, de conformidad con lo establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C 101-2022.
- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-UGU-2023-0132-M del 10 de marzo de 2023, se solicita a la Unidad de Catastro, se certifique el valor del AIVA actualizado del predio 5300084, con el fin de calcular el valor de compensación del 15% de área verde.

Según el Informe de Regulación Metropolitano (IRM) No. 789153, el sistema de información Catastral SIREC-Q el predio No. 5300084 contiene los siguientes datos:



CÉDULA CATASTRAL - DATOS		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		TMQ / 2023-04-12	
C.C./R.U.C:	1500041676		
Nombre o razón social:	GERSTUNG SCHOENECK BRUNO ROBERTO		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	5300084		
Estado:	ACTIVO		
Geo clave:			
Clave catastral anterior:	4834302001000000000		
Coordenadas SIREs DMQ:	473383.00 / 10009596.30		
Año de construcción:			
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	NO TIENE	Escala 1:2000	
Dirección:	0 39647		
Barrio/Sector:	GUALEA		
Parroquia:	GUALEA		
Dependencia Administrativa:	Delegación Noroccidental Nanegalito - Ad. Zonal la Delicia		

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
<b>Componente estructurante</b>			
Clasificación suelo:	(SR) Suelo Rural	Subclasificación suelo:	Protección
<b>Componente urbanístico</b>			
Uso suelo general:	(PE) Protección Ecológica	Uso suelo específico:	(PE) Protección Ecológica
Tratamiento:	Conservación	PIT:	LD-PITR030
<b>Edificabilidad Básica (A2)</b>		<b>Edificabilidad General Máxima ()</b>	
Código edif. básica:	A2 (A100002-0.5)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	100000 m <sup>2</sup>	Número de pisos:	N/A
Altura de:		COS total:	N/A
Frete mínimo:	180 m		
COS PB:	0.50 %		
COS total:	1.00 %		
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		
<b>Componente estructurante</b>			
Clasificación suelo:	(SR) Suelo Rural	Subclasificación suelo:	Protección
<b>Componente urbanístico</b>			
Uso suelo general:	(PE) Protección Ecológica	Uso suelo específico:	(PE) Protección Ecológica
Tratamiento:	Conservación	PIT:	LD-PITR030
<b>Edificabilidad Básica (A135)</b>		<b>Edificabilidad General Máxima ()</b>	
Código edif. básica:	A135 (PQ)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	N/A	Número de pisos:	N/A
Altura de:		COS total:	N/A
Frete mínimo:	N/A		
COS PB:	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:**

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 800,00 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 No. 789153, la edificabilidad asignada al área de prescripción es: A2(A100002-0.5), Lote mínimo: 100000m2, Frente mínimo: 180 m, Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Clasificación del suelo: (SR) Suelo Rural; y A135 (PQ), Lote mínimo N/A, Frente mínimo: N/A, Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Clasificación del suelo: (SR) 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 No. GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023—0069-M del 14 de marzo de 2023, se determina que el valor por m2 es de USD 0.48, el 15% del área útil (800.00



**Municipio  
de Quito**

m2) adquirida mediante sentencia corresponde a **120.00 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 57.60**.

Arq. Gladys Arroyo C.

**ANALISTA DE GESTIÓN URBANA**

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL**

**TERRITORIO - UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**