

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0035-M

Quito, 10 de febrero de 2023

PARA: Sr. Abg. Brayan Gabriel Mier Mora
Director de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN
JURÍDICA

ASUNTO: SOLICITA AUTORICE A QUIEN CORRESPONDA SE PROCEDA CON EL TRÁMITE RESPECTIVO DE ACUERDO A SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta Administración con documento Sitra No. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2023-0010-M, que hace referencia al documento No. GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2022-5111-E, en relación al pedido realizado por el **Señor Luis Alberto Andrade Aulestia** quien solicita se dé trámite de catastro del lote con un área de 176.67m² que forma parte de un lote de mayor extensión, mismo que pertenece a **Aulestia Moya Fredi Isauro y Otros** de la parroquia La Argelia, al respecto esta Unidad informa lo siguiente:

INFORME TECNICO:

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del **Aulestia Moya Fredi Isauro y Otros**, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro adjunto al mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio.

Predio No.:	413138	Área de Terreno:	3882,94	Dependencia Administrativa			
Clave Catastral:	31401 10 009	Frente de Lote:	77.32 m	ELOY ALFARO			
Área de construcción cubierta:	3474,40	IRM No.	784408				
Alicuota:	0.0000%	Derechos y Acciones:	SI				

Nº	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
C7	(C403-70)	3	12	0	3	0	6	70	210	400	12

- Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0035-M

Quito, 10 de febrero de 2023

- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
 - Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
 - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados.
 - Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.
1. El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se desprende que el lote prescrito en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente con el cambio de parámetros de edificabilidad, de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias.

En el presente informe me permito informar sobre la contribución de áreas verdes en base al CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo IV.1.79.- Supuestos en que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

(...)

“ En el caso de sentencia ejecutoriada dictada dentro del **juicio de Prescripción Extraordinaria 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 3000.00m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, **deberá ser compensada por el administrado solicitante de la prescripción**, este lo realizara con el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, siempre que sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0035-M

Quito, 10 de febrero de 2023

- Valor de Compensación de Área Verde - CODIGO MUNICIPAL DMQ.ORD-MET-2019-001 Artículo IV.1.79.- Inciso 4.

Área Prescrita: 176.67m² (Juzgado Tercero de lo Civil de Pichincha, Dr. Jorge Coronel Tapia)

Valorización de Suelo Urbano por m²: 85.00USD

(ORD-027-2021-MET-MODIFICATORIA)

Contribución 15% (Área Verde): 176.67m² x 0.15 = 26.50m²

Valor de Compensación: 26.501m² x 85.00USD = 2252.54USD

Cabe mencionar que el valor de compensación calculada estará sujeto a variación de acuerdo a la **Ord. - 027-2021**

Particular que comunico a usted para que proceda emitir informe legal respectivo y remitir al Concejo Metropolitano para su resolución y aprobación respectiva salvo el mejor criterio.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2023-0010-M

Anexos:

- SOLICITA AUTORICE A QUIEN CORRESPONDA SE PROCEDA CON EL TRÁMITE RESPECTIVO DE ACUERDO A SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
- DOCUMENTOS Sr.. LUIS ANDRADE.PDF
- PROPIEDAD SR LUIS ANDRADE.dwg
- irm_413138_784408-signed.pdf
- CERTIFICADO GRAVAMENES richard.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0035-M

Quito, 10 de febrero de 2023

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marcelo Edwin Ati Pilaquinga	meap	AZEA-DGT-UGU	2023-02-10	
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2023-02-10	
Aprobado por: Marcelo Edwin Ati Pilaquinga	meap	AZEA-DGT-UGU	2023-02-10	

