

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M

Quito, D.M., 22 de septiembre de 2023

**PARA:** Sra. Abg. Monica Alexandra Flores Granda  
**Directora de Asesoría Jurídica**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN JURÍDICA**

**ASUNTO:** PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO  
PREDIO 586074

Con la finalidad de dar atención al documento Sitra GADDMQ-SGCM-2023-0707-M, suscrito por la Dra. Libia Rivas Ordóñez, Secretaria General de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita la actualización de los informes técnico y legal, conforme al pedido realizado por los señores **Walter Genaro Cárdenas Fonseca y María Teresa Arias Pico** quienes solicitan se dé trámite de catastro del lote con un área de 88.11m<sup>2</sup> que forma parte del lote de mayor extensión, mismo que pertenece a **Sáenz Alomia Alfonso y Otro** de la parroquia Chilibulo, barrio Los Libertadores 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 **Sáenz Alomia Alfonso y Otro**, 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.:	586074	Área de Terreno:	145.00 m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa							
Clave Catastral:	30505 21 010	Frente de Lote:	18.79 m	<b>ELOY ALFARO</b>							
Área de construcción cubierta:	427.62 m <sup>2</sup>	IRM No.:	787391								
Alicuota:	0.0000%	Derechos y Acciones:	NO								
Edificabilidad Básica	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo	
	Pisos	H	F	P	L						
D22	(D304-80)	4	16	0	3	0	6	80	320	300	10

- Resolución No. AQ 007-2023 Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES) establece:
  - 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); en lotes con frente a dos o más vías se considerará el lado menor para establecer la relación frente fondo.
  - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la edificabilidad

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M**

**Quito, D.M., 22 de septiembre de 2023**

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. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de lotes. La tolerancia se aplicará al número entero inmediato superior de lotes resultantes de la aplicación del 15% o 50% según los casos.

- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la edificabilidad.
- En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 20% en la superficie y en el frente de todos los lotes y se permitirá la tolerancia del máximo 20% de incremento en la relación frente-fondo (1:6).
- En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno y/o el ancho de la vía que dé frente al lote resultante, que no podrá ser menor al 50% del frente mínimo de la edificabilidad asignada.

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.

### **CONCLUSION**

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 señalar el artículo sobre la contribución de áreas verdes en base al **ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022**, en concordancia con el **Régimen Administrativo del Suelo**.

**Artículo 2266.160.-Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-**

(...)

“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

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M

Quito, D.M., 22 de septiembre de 2023

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 3000.00m<sup>2</sup>, 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.”

Los valores que se describen a continuación son referenciales de acuerdo a las Ordenanzas descritas, mismos que para el efecto del trámite definitivo serán revisadas y calculadas por la Unidad de Catastro, unidad competente en el cálculo de contribución de áreas verdes.

Área Prescrita: 88.11m<sup>2</sup>

Contribución 15% (Área Verde): 88.11m<sup>2</sup> x 0.15 = 13.216m<sup>2</sup>

Avalúo del Terreno: 17926.03 USD

Valor Referencial/m<sup>2</sup> según el avalúo: 123.627USD

Valor Referencial de Compensación: 13.216m<sup>2</sup> x 123.627USD = **1633.93USD**

Cabe mencionar que el valor de compensación calculada es referencial y estará sujeto a variación de acuerdo a la **ORD-027-2021-MET-MODIFICATORIA**.

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

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Darwin Wladimir Toapanta Huilca

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**



**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M**

**Quito, D.M., 22 de septiembre de 2023**

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DJ-2023-0239-M

Anexos:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0047-M (1).pdf
- PARTICION CON SENTENCIA WALTER CARDENAS 2.pdf
- irm\_586074\_787391-signed.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-0151-M (2).pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2023-09-22	
Aprobado por: DARWIN WLADIMIR TOAPANTA HUILCA	dwth	AZEA-DGT-UGU	2023-09-22	

