

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0062-M**

**Quito, 08 de marzo de 2023**

**PARA:** Sr. Abg. Oscar Alejandro Jumbo Jumbo  
**Director de Asesoría Jurídica (E)**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN JURÍDICA**

**ASUNTO:** Informe Técnico

En atención al trámite ingresado a esta Administración con documento Sitra No. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2023-0024-M, que hace referencia al documento No. GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2022-0218-E, en relación al pedido realizado por los **Señores Segundo Carlos Oña Yasig y María Gavina Toapanta Tayopanta** quienes solicitan se dé trámite de catastro del lote con un área de 192.00m<sup>2</sup> que forma parte de un lote de mayor extensión, mismo que pertenece a **Primero Cargua Lorenza** de la parroquia Chilibulo, barrio Santiago Alto al respecto esta Unidad informa lo siguiente:

**INFORME TÉCNICO:**

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del **Primero Cargua Lorenza**, 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.:	197324	Área de Terreno:	2755.00 m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa							
Clave Catastral:	30807 03 003	Frente de Lote:	50.69 m	ELOY ALFARO							
Área de construcción cubierta:	1622.05 m <sup>2</sup>	IRM No.:	785193								
Alícuota:	0.0000%	Derechos y Acciones:	NO								
Edificabilidad Básica	Altura máxima		Retros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo	
	Pisos	H	F	P	L						
A103	(A602-50(VU))	2	8	5	3	3	6	50	100	600	15

- Según Ordenanza 0172; Anexo Único 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).
  - 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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0062-M

Quito, 08 de marzo de 2023

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 el artículo sobre la contribución de áreas verdes en base al **ORD-037-2022-MET-CODIFICACIÓN CÓDIGO MUNICIPAL**.

Artículo 2197.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

(...)

“ 4. 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 3000.00m<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: 192.00m<sup>2</sup> (Juzgado Tercero de lo Civil de Pichincha, Dra. Albán Solano Diana Jazmín)

Contribución 15% (Área Verde):  $192.00\text{m}^2 \times 0.15 = 28.80\text{m}^2$

Avalúo del Terreno: 76244.63 USD

Valor Referencial/m<sup>2</sup> según el avalúo: 27.675m<sup>2</sup>

Valor Referencial de Compensación:  $28.80\text{m}^2 \times 27.675\text{USD} = 797.04\text{USD}$

Cabe mencionar que el valor de compensación calculada es referencial y estará sujeto a variación

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0062-M**

**Quito, 08 de marzo de 2023**

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*

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-2023-0024-M

Anexos:

- SOLICITA SE CONTINÚE CON EL CATASTRO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
- LEV.SRA.TOAPANTA TAYOPANTA MARIA GAVINA.dwg
- CERTIFICADO DE GRAVAMENES LOTE LA MAGDALENA SECTOR LA RAYA.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2023-0024-M.pdf
- SENTENCIA SEÑOR CARLOS OÑA Y CONYUGE\_compressed-1A.pdf
- INFORME PERICIAL JUICIO CAUSA No. 17230-2015-07230 CARLOS OÑA Y CONYUGE\_compressed-2.pdf
- CedulaCatastral\_197324.pdf
- irm\_197324\_785193.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marcelo Edwin Ati Pilaquinga	meap	AZEA-DGT-UGU	2023-03-08	
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2023-03-08	
Aprobado por: Marcelo Edwin Ati Pilaquinga	meap	AZEA-DGT-UGU	2023-03-08	

