

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M

Quito, 08 de noviembre de 2021

PARA: Sra. Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota
Directora de Asesoría Jurídica

ASUNTO: Informe Técnico de Prescripción Adquisitiva de Dominio

En atención al trámite remitido con documento No. GADDMQ-AZEA-DJ-2021-0266-M en relación al pedido realizado por el **Señor Ronquillo Salazar Sergio Telmo** quien solicita se dé trámite de catastro del lote con un área de 58.43m² que forma parte de un lote de mayor extensión, mismo que pertenece a la Cooperativa de Vivienda Esfuerzo y Lucha de los Humildes de la parroquia La Ferroviaria, 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 de la COOP DE VIV ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMILDES, 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.:	801282	Area de Terreno:	7840,00m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31002 19 007	Frente de Lote:	61,15 m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	2155,51 m ²	IRM No.	719208	
Alicuota:	-	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB %	COS Total %	Lote mínimo m ²	Frente mínimo m
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

- Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS 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.

CONCLUSION

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

Previo remitir dicho informe se realizó la respectiva consulta sobre la contribución de áreas verdes a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda donde indica lo siguiente: En base al CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M

Quito, 08 de noviembre de 2021

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.

- Respecto a la Contribución Económica se hace referencia al Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2021-0026-M, al tratarse del mismo predio No. 801282, Clave Catastral 31002 1 9007, compensación por contribución del 15% de Área Verde, este valor económico es **estimado** ya que los valores de pago pueden tener variaciones de acuerdo al Avalúo Catastral de cada año.

Área Prescrita: 58.43m²

Area contribución 15%: 8.76 m²

Valor /m² según el Avalúo: 61.04USD

Calculo estimado: 534.717 USD

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 Pilaquina

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DJ-2021-0266-M

Anexos:

- 5260.PDF

- IRM 801282

- GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0154-O (1).pdf

- Doc. Referencia Compensacion 15%.pdf

Copia:

Sr. Ing. Segundo David Pila Caiza

Analista Gestion Urbana

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Segundo David Pila Caiza	sdpc	AZEA-DGT-UGU	2021-11-08	
Aprobado por: Marcelo Edwin Ati Pilaquina	meap	AZEA-DGT-UGU	2021-11-08	



Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M

Quito, 08 de noviembre de 2021

