



**INFORME TÉCNICO  
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO  
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-250  
**Fecha:** 27-10-2022

**ASUNTO:** Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/10/27	Arq. Ana Lucia Loza	2.0	Informe

**1. INTRODUCCION**

Mediante número de trámite GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-5710-M, con oficio sin número suscrito por el Sr. Manuel Wilson Pullupaxi Ninacuri con cedula de identidad 1802317733, solicito me ayuden con la tramitación del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria para poder realizar la transferencia de dominio "(...) Yo Manuel Wilson Pullupaxi Ninacuri con cédula de identidad N. 1802317733 para que se encargue de los trámites necesarios para Ingreso de Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio...(...)"

**Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:**

**2. ANTECEDENTES**

Con Proceso de Juicio No. 17233-2017-03590, **El presente informe se emite en base a la sentencia del Dr. Cevallos Ampidia Edwin Ernesto a favor del Sr. Pullupaxi Ninacuri Manuel Wilson:** " (...) La disposición legal del Art. 406 del Código Orgánico de la Función Judicial, sin que sea necesario realizar más análisis, ADMINISTRADO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, Se ratifica también la decisión tomada en la Audiencia de 14 de diciembre del año 2018 declarando que Manuel Pullupaxi Ninacuri y Melva Chicaiza Chimborazo, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la porción de terreno equivalente al 25% fincados dentro de un lote de mayor extinción signado con el No.6, ubicado en la lotización "Matilde Álvarez", sector Guamaní, parroquia Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha derechos y acciones que tiene los siguientes linderos y superficies actuales: Norte: En 16,75 metros lineales ,con propiedad de los propios demandantes Manuel Pullupaxi Ninacuri y Melva Chicaiza Chimborazo, Sur: En 16.68 metros lineales, con calle 4ta transversal de la lotización, Este.-En 17,24 metros lineales con la propiedad los propios demandantes ,Manuel Pullupaxi Ninacuri Y Melva Chicaiza Chimborazo: y al Oeste: En 17,31 metros lineales con propiedad de Martha Guerrero Andrade, derechos y acciones de una superficie de 288,81 metros cuadrados."(...). (...)"

**3. ANÁLISIS TÉCNICO**

Fecha: 2022-06-28 16:06		No. 769229	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>			
C.C./R.U.C.:	1900208313		
Nombre o razón social:	VINAMAGUA PULLAGUARI JOSE JAVIER		
<b>DATOS DEL PREDIO</b>			
Número de predio:	435659		
Geo clave:	170101110781040111		
Clave catastral anterior:	33208 09 009 002 000 000		
En derechos y acciones:	SI		
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Área de construcción cubierta:	541.99 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	541.99 m2		
<b>DATOS DEL LOTE</b>			
Área según escritura:	1182.50 m2		
Área gráfica:	1198.08 m2		
Frente total:	47.90 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 118.25 m2 [SU]		
Zona Metropolitana:	QUITUMBE		
Parroquia:	GUAMANI		
Barrio/Sector:	MATILDE ALVAREZ		
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe		
Aplica a incremento de pisos:	BRT ECO-EFICIENTE - AUTOBUS DE TRANSITO RAPIDO		



1. De conformidad las Regularizaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM)

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
Zona: D5 (D304-80)		
Lote mínimo: 300 m <sup>2</sup>	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
Frente mínimo: 10 m	Altura: 16 m	Frontal: 0 m
COS total: 320 %	Número de pisos: 4	Lateral: 0 m
COS en planta baja: 80 %		Posterior: 3 m
		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI	
sd		

Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 28 de junio del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	1182.50 m <sup>2</sup>	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	1198.08 m <sup>2</sup>	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D3 (D203-80)	Área
Lote mínimo	300 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	10m
Uso de suelo	(RU3) RESIDENCIAL URBANANO 3

Cuadro N°3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción	AREA	OBSERVACIONES
Adquisitiva N° 17230-2018-00350		
LOTE PRESCRITO	<b>288.81 m<sup>2</sup></b>	Lote <b>NO cumple</b> con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 300m <sup>2</sup>



Cuadro N°3 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	16.75m	16.68m	17.24m	17.31m

Cuadro N°4 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m <sup>2</sup> según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$94,00 dólares
Valor estimado por contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, de acuerdo al COOTAD Artículo IV.1.79.	Lote prescrito*valor del aiva*0,15 288.81m <sup>2</sup> *\$94,00*0,15 <b>\$4.072,22</b>

**Valor estimado por contribución:** Cuatro mil setenta y dos con 22/100

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido 300 m<sup>2</sup> con una zonificación de D5 (D304-80) con un frente mínimo 10.0m en consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, **NO cumple** con las condiciones generales de los inmuebles de la zona "lote mínimo" aunque cumple con la condición de "frente mínimo".

**REGULACIONES**

**ZONIFICACIÓN**

Zona: D5 (D304-80)

Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10 m

COS total: 320 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

sd

**PISOS**

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

**OBSERVACIONES**

SECCION DE TRANSVERSAL "4" (S58) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 33208./ PARA LINEA DE FABRICA RETIRARASE 2.00 M. DEL BORDILLO ACTUAL./

PREDIO COLINDA CON AREA MUNICIPAL EN PARTE DEL LINDERO NORTE./ LOTE NO TIENE ACCESO POR ESTE LINDERO, NI PEATONAL, NI VEHICULAR, NI DE VISTA./

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

**VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	TRANSVERSAL 4 (S58)	12	6 m del eje	

Cuadro de vía aprobada es la Calle transversal 4 es una vía aprobada de 12,00 metros.

SECCION DE TRANSVERSAL "4" (S58) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 33208./ PARA LINEA DE FABRICA RETIRARASE 2.00 M. DEL BORDILLO ACTUAL./

El propietario deberá subsanar las observaciones que se emiten en el Informe de Regulación Metropolitana Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva.



**INFORME TÉCNICO  
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO  
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-250  
**Fecha:** 27-10-2022

**4. BASE LEGAL**

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en el Art. IV.1.79.- Supuestos en el que la **contribución de áreas verdes públicas**, para subdivisiones puede ser compensada, en el literal 4 la cual cita: "(...)  
4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva 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 3000.00 m<sup>2</sup>, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente ... 6. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito. 7. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado. 8. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (...)"

Pronunciamento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo Rameix, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1 ."(...) la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, **afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano**, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de este inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (...)"



**INFORME TÉCNICO  
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO  
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-250  
**Fecha:** 27-10-2022

**5. CONCLUSIONES**

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 435659, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 288.81m<sup>2</sup> menor a 300m<sup>2</sup> zonificación vigente; razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable, motivo que no cumple con las condiciones generales de los inmuebles de la zona.**

La Unidad de Gestión Urbana emite este informe en base al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y el Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo Rameix, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1.

La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la factibilidad legal del trámite, dará continuidad conforme en el ámbito de sus competencias lo que el marco legal vigente.

Arq. Ana Lucia Loza Anda  
**JEFATURA DE GESTION URBANA.**

Acción	Responsable	Siglas	Fecha
Elaboración	Arq. Ana Lucia Loza	UGU	27/10/2022
Revisión	Ing. Erika Lascano	DGT	27/10/2022