



**ASUNTO:** Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/11/08	Arq. Ana Lucia Loza Anda	2.0	Informe

### 1. INTRODUCCION

Mediante número de trámite GADDMQ-AZQ-RD-2021-5528-E, con oficio sin número suscrito por el Sr. Ángel Polivio Basantes, en calidad de representante de la Sra. Villarruel Gudiño Laura Elisa, ingresa oficio físico a la Administración Zonal Quitumbe, en el cual expone "(...) Yo , Villarruel Gudiño Laura Elisa con cédula de identidad N. 1701427807, para que se realice acciones que permitirán cumplir con la sentencia legitima dictada por Juez competente y que son de cumplimiento conforme a la Ley y Derecho (...)"

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

### 2. ANTECEDENTES

Con Proceso de Juicio No. 17303-2021-1378, El Juzgado tercero de lo Civil de Pichincha con sede en Quito, Provincia de Pichincha, iniciado 9 de Julio del 2015, se acepta la demanda presentada por la autora Sra. Laura Elisa Villarruel Gudiño en contra del demandado Empresa Inmobiliaria Hipas CIA LTDA se acepta la demanda consecuentemente se declara que ha operado a favor de la señora Laura Villarruel Gudiño la prescripción adquisitiva de dominio respecto del lote de terreno No 799 y construcciones existentes en el mismo y que se encuentra situado en la provincia de Pichincha , Cantón Quito, Parroquia Chillogallo, barrio la Garzota la calle publica N15. (...)"

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO

Fecha: 2022-06-27 12:10		No. 769117	
<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>		<b>*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE</b>	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>			
C.C./R.U.C:	1791226542		
Nombre o razón social:	INMOBILIARIA HIPAS CIA LTDA		
<b>DATOS DEL PREDIO</b>			
Número de predio:	547010		
Geo clave:			
Clave catastral anterior:	31310 11 002 000 000 000		
En derechos y acciones:	NO		
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Área de construcción cubierta:	1823.87 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	1823.87 m2		
<b>DATOS DEL LOTE</b>			
Área según escritura:	2431.52 m2		
Área gráfica:	164056.76 m2		
Frente total:	1029.31 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 243.15 m2 [SRU]		
Zona Metropolitana:	QUITUMBE		
Parroquia:	CHILLOGALLO		
Barrio/Sector:	PROTEC. CHILLOGA		
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe		
Aplica a incremento de pisos:			



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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D12 (D302-50)

Lote mínimo: 300 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 100 %

COS en planta baja: 50 %

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

Uso de suelo: (ARR) Agrícola Residencial Rural

sd

PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Factibilidad de servicios básicos: NO

ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)

Lote mínimo: 0 m2

Frente mínimo: 0 m

COS total: 0 %

COS en planta baja: 0 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

sd

PISOS

Altura: 0 m

Número de pisos: 0

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 0 m

Entre bloques: 0 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitano (IRM) de consulta, generado el 27 de Junio del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	2431.52 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	164056.76 m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D12 (D302-50)	Área
Lote mínimo	300 m2
Frente mínimo	10m
Uso de suelo	(ARR) Agrícola Residencial Rural

Cuadro N°3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva N° 17303-2021-1378	AREA	OBSERVACIONES
LOTE	96.79 m2	Lote NO cumple con el lote mínimo de 300m2 en relación a la zonificación.

**AFECCIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172
ZONA SUSCEPTIBLE DE RIESGO	ESPECIAL			Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el administrado
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.

**OBSERVACIONES**

FRANJA DE PROTECCION DE LA QUEBRADA ABIERTA; EL RETIRO DE CONSTRUCCION DESDE EL BORDE SUPERIOR SERA DETERMINADO EN FUNCION DE LA ORDENANZA N° 172 (REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO) EN EL INFORME DE ACCIDENTES GEOGRAFICOS EMITIDO POR LA DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO (DMC)./ SE ESPECIFICA QUE LA CALLE "C" (S29 - PROFETA JEREMIAS) EN HOJAS DE TRAZADO VIAL N° 31310 Y 31311 ESTA ACOTADA CON UNA SECCION DE 10.00 M. EN SITIO SE ENCUENTRA APERTURADA RESPETAR SECCION DE ACERAS DE 1.50 M./ SE INDICA QUE EL PREDIO TIENE REDES DE ALCANTARILLADO POR VARIAS VIAS INTERNAS APERTURADAS./ PARA CUALQUIER TIPO DE INTERVENCION SE NECESITA INFORME DE LA ENTIDAD RESPONSABLE DE RIESGOS; POR SER AREA SUSCEPTIBLE A HUNDIMIENTOS Y DESLIZAMIENTOS DE TIERRA./ TODO EL PREDIO SE ENCUENTRA FUERA DEL LIMITE URBANO; AREAS DE PROTECCION ECOLOGICA Y DE RECURSOS NATURALES./ LA SECCION DE LA CALLE "C" (S29 - PROFETA JEREMIAS) ESTA DADA EN FUNCION DE LA HOJA DE TRAZADO VIAL N° 31410; COLINDANTE EN EL SECTOR SUR-ORIENTAL CON EL PREDIO./ SECCION DE VIAS INTERNAS DEL PREDIO SE DETERMINARAN CUANDO SU TRAZADO VIAL SE ENCUENTRE APROBADO./

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 Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

**VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	ANDRES	0		
SIREC-Q	MIQUEAS	13	6.5 m del eje	
SIREC-Q	SIN NOMBRE	0		
SIREC-Q	OSEAS	0		
IRM	CALLE C (S29) JEREMIAS	10	5 m del eje	
SIREC-Q	JEREMIAS	0		S29
SIREC-Q	SOFONIAS	0		Oe12K
SIREC-Q	JEREMIAS	0		S29

Se debe mencionar que los pasajes internos en cuanto al juicio de prescripción a favor de la Sra. Villarruel Gudiño Laura Elisa SECCION DE VIAS INTERNAS DEL PREDIO SE DETERMINARÁN CUANDO SU TRAZADO VIAL SE ENCUENTRE APROBADO.

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido **300 m** con una zonificación de D12 (D302-50) 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" y "frente mínimo"**.

El propietario deberá subsanar las observaciones que se emiten en el Informe de Regulación Metropolitana

**Cuadro N°4 Cuadro de linderos**

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	13.73m	14.08m	7.00m	7.00m

**Cuadro N°5 Valor por Contribución económica**

Valor estimado por m <sup>2</sup> según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$36,00 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 96.79m <sup>2</sup> *\$36,00*015 <b>\$522,66</b>

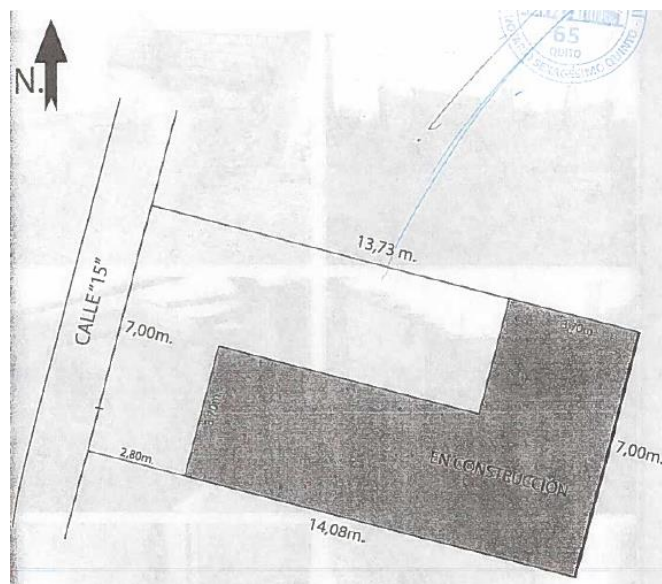
**Valor estimado por contribución:** Quinientos veinte y dos con 66/100

**Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**Descripción el Juicio**

El presente informe se emite en base a la sentencia del Juez Altamirano Ruiz Santiago David a favor de la Sra. Villarruel Gudiño Laura Elisa: " (...) 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 acepta la demanda, consecuentemente, se declara que ha operado a favor de la señora: Laura Elisa Villarruel Gudiño, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto del lote de terreno No.799, y construcciones existentes en el mismo, y que se encuentra situado en la Provincia de Pichincha, cantón Quito, Parroquia de Chillogallo, barrio la Garzota, en la calle pública No,15; comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.-**13,73 m**, lindera con lote No,800 del señor Jorge Clavijo; Sur.-**14,08 m** lindera con lote No.798 de la señora Mayra Proaño, Este.-**7,00m**, lindera con lote No,804de la señora Jacinta Conforme; y, Oeste.**7,00m** lindera con Calle No.15, con una superficie total de noventa y seis punto setenta y nueve metros cuadrados(**96,79m<sup>2</sup>**)(...)"



## 6. 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 (...)”.

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 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 (...)”

## 7. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 547010, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 96.79m<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.



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

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-262  
**Fecha:** 08-11-2022

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. 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, según 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, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias.

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

Acción	Responsable	Siglas	Fecha
Elaboración	Arq. Ana Lucia Loza	UGU	08/11/2022
Revisión	Ing. Erika Lascano	DGT	08/11/2022