

ASUNTO: Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de
Cambios			
2023/01/04	Arq. Ana Lucia Loza	2.0	Informe
1. INTRODUCCION			
<p>“Mediante documento con N° GADDMQ-AZQ-RD-2021-5601-E, suscrito por el señor IGNACIO CORNELIO MOLINA GOMEZ con cedula de identidad 1708717432 y MARIA OLGA TENEZACA QUEZADA con cedula de identidad 0603904442, en nuestra calidad de propietarios del lote signado con número 290, se digna a catastrar el lote 290 desmembrado de uno de mayor extensión N 386 de la parroquia Turubamba de este cantón Quito otorgado mediante sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.”</p> <p style="text-align: center;">Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:</p>			
2. ANTECEDENTES			
<p>Con Proceso de Juicio No. 17233-2019-02230, El presente informe se emite en base a la sentencia del Dr. Cevallos Ampudia Edwin Ernesto a favor de los Señores Ignacio Cornelio Molina Gómez y María Olga Tenezaca Quezada: " (...) 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 de conformidad con las normas legales referidas; y se declara que Ignacio Cornelio Molina Gómez portador de la cedula de ciudadanía N° 1708717432 y María Olga Tenezaca Quezada portadora de cedula de ciudadanía N° 0603904442, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio lote de terreno N° 290 de una superficie de 188m2, ubicado en la calle Mateo y Aarón en el barrio la Pampa 1, parroquia turubamba cantón Quito, provincia de pichincha linderado así: Norte: En 13,90m con la calle publica Mateo y se identifica por un cerramiento de hormigón y mampostería de bloque de puerta metálica, Sur: En 13,95m con el lote N° 282 y N° 283 posesionario Parco Ulvio en una parte y en otra con el lote 283 de Pedro Cajilema.</p> <p>Lindero que se identifica por el tener un cerramiento de columnas de hormigón y bloque; y forma parte de la identificación; Este: En 13.50m con el lote N° 288 de Zoila Ortiz, cuyo cerramiento es de madera, sujetas con pingos; y, Oeste: En 13.50m con el lote N° 291 de Hilario Salvatierracuyo lindero se identifica por tener un cerramiento de columnas de hormigón y bloque que forma parte de la edificación. Dando una extensión de 188m2 (...)”</p>			
DOCUMENTACIÓN PRESCRIPCIÓN			
Descripción			Fecha
Informe de Regulación Metropolitana	N° 780427		15-12-2022
Juicio Ordinario	17233-2019-02230		10-03-2021
Juez	Cevallos Ampudia Edwin Ernesto		10-03-2021
Protocolización Documentos	Gil Eduardo Aguilar Romero		16-07-2021
Informe Pericial y Levantamiento topográfico Perito del Consejo de la Judicatura	Ing. José Álvarez Palma		26-03-2016

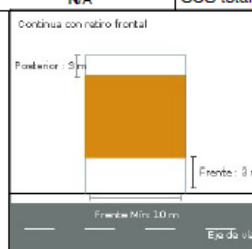


3. ANÁLISIS TÉCNICO

N° 780427		FECHA DE EMISIÓN 2022/12/15 15:24	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	1791752538001	TMQ - 2022-12-15	
Nombre o razón social:	ARTHERMS S A	TAI-A40 [SU]	
DATOS DEL PREDIO		IMI-A53 [SU]	
Número de predio:	103067	RUB-C25 [SU]	
Estado:	BLO	RUB-C5 [SU]	
Geo clave:	170101321150028000	RUB-A102 [SU]	
Clave catastral anterior:	3360501002000000000	Escala 1:1250	
Coordenadas SIREs DMQ:	496390.69 / 9961136.40	9960860	
Año de construcción:	2005	456200	
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
Dirección:	E9 - LOTE 371		
Barrio/Sector:	SIN NOMBRE17		
Parroquia:	TURUBAMBA		
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			

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

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU2) Resid urbano 2
Zonificación (D3)			
Zona:	D3(D203-80)	Número pisos:	3
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %
Lote mínimo:	200 m2	COS total:	240.00 %
Frente mínimo:	10 m		
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(M) Multiple
Zonificación (D5)			
Zona:	D5(D304-80)	Número pisos:	4
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %
Lote mínimo:	300 m2	COS total:	320.00 %
Frente mínimo:	10 m		
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N
Zonificación (A31)			
Zona:	A31(PQ)	Número pisos:	0
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	0.00 %
Lote mínimo:	0 m2	COS total:	0.00 %
Frente mínimo:	0 m		
APROVECHAMIENTO URBANISTIGO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	No Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
Tratamiento:	Desarrollo		
Edificabilidad Básica (C25)		PIT:	QU-PITU023
Código edif. básica:	C25 (C202-60)	Edificabilidad General Máxima ()	
Lote mínimo:	200 m2	Código edif. máxima:	N/A
Frente mínimo:	10 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	60.00 %	Altura de	N/A
COS total:	120.00 %	COS total:	N/A
Forma de ocupación:	(C) Continua con retiro frontal		
Retiro frontal:	3 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	8 m		
Número de pisos:	2		
Factibilidad de servicios	SI		



- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 15 de Diciembre del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	52774.08 m ²	No Existe diferencia de áreas
Área gráfica	52774.10 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D5(D304-80)	Área
Lote mínimo	300 m ²
Frente mínimo	10m
Uso de suelo	RUB-2 Residencial Urbano baja densidad

Cuadro N° 3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva N°	AREA	OBSERVACIONES
17233-2019-02230		
LOTE PRESCRITO	188.00 m²	Lote NO cumple con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 300m ²

Cuadro N° 4 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	13.90m	13.95m	13.50m	13.50m

Cuadro N° 5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m ² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$59,00 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*0,15 188.00m ² *\$59,00*0,15 \$1.663,80

Valor estimado por contribución: Mil seiscientos sesenta y tres con 80/100
De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido 300 m² .

Con un frente mínimo 10.00m 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 con la condición de “frente mínimo”.

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 m², 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 (...)”



5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 103067, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 188M2 menor a 300m2 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.

6. FIRMA

Arq. Ana Lucia Loza Anda
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTION URBANA

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	Arq. Ana Lucia Loza	UGU	04/01/2023
Aprobación:	Ing. Erika Lascano	DGT	04/01/2023