

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA DE GESTIÓN URBANA

**INFORME TÉCNICO**  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO  
AZCA-DGT-GU-2019-037

**ANTECEDENTES**

- En atención al oficio S/N suscrito por la señora Rosa María Lomas Ayala de 24 de abril del 2019 ingresado a la Administración Zonal Calderón mediante Ticket No. 2019-054428, a través del cual solicita: *"...Este fraccionamiento lo requiero para poder realizar en catastros el trámite con el trámite con el código IRT013-PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE..."*
- De conformidad al Juicio No. 17320-2009-0804 del 14 de julio del 2015, de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, suscrito por el Juez Dr. Carlos Francisco Fuentes López, en su parte pertinente señala: *"...se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de Rosa María Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 183,70 metros cuadrados (...)"*

**ANÁLISIS TÉCNICO**

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitano (SUIM), se verifica que el predio No. 390030, Clave Catastral 13814 04 022, pertenece a: **GONZALEZ QUISILEMA MANUEL**, al mismo le corresponden los siguientes datos:

Imagen 01.- \* Estos datos corresponden a la Unidad Administrativa de Catastros, no certifican áreas ni linderos.

IRM - CONSULTA		*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>					
C.C./R.U.C.	1701478479				
Nombre o razón social:	GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS				
<b>DATOS DEL PREDIO</b>					
Número de predio:	390030				
Géó Clave:	170108550324010611				
Clave catastral anterior:	13814 04 022 000 000 000				
En derechos y acciones:	SI				
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Área de construcción cubierta:	4377.46 m2				
Área de construcción abierta:	0.00 m2				
Área bruta total de construcción:	4377.46 m2				
<b>DATOS DEL LOTE</b>					
Área según escritura:	9256.70 m2				
Área gráfica:	9256.70 m2				
Frente total:	428.98 m				
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 925.67 m2 [SU]				
Zona Metropolitana:	CALDERON				
Parroquia:	CALDERON				
Barrio/Sector:	LUZ Y VIDA				
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón				
Aplica a incremento de pisos:					

- De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta emitido por la Unidad de Gestión Urbana el 22 de noviembre de 2019, al predio No. 390030, le corresponden las siguientes regulaciones, afectaciones y observaciones:

Imagen 02.- Zonificación

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		<b>RETIROS</b>
Zona: D3 (D203-80)	<b>PISOS</b>	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>	Altura: 12 m	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS total: 240 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		Factibilidad de servicios básicos: SI

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

Imagen 03.- Afectaciones y observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
<b>OBSERVACIONES</b>				
INFORME DE REGULACION PARA LA TOTALIDAD DEL PREDIO 100% DERECHOS Y ACCIONES				
RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DE 5.00 MTRS				
DATOS VIALES OBTENIDOS DEL PLAN VIAL DEL PLAN PARCIAL CALDERÓN, ORD. METROPOLITANA NO. 209				
EL INTERESADO DEBERÁ REALIZAR EL TRAZADO VIAL..... COORDINAR CON LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA				

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

- Lote mínimo/Zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) emitido el 22/11/2019

Cuadro 01. Datos del lote

Datos del lote	Área	Observaciones
Escritura	9,589.65 m <sup>2</sup>	Existe diferencias de áreas
Gráfica	8,779.46 m <sup>2</sup>	

Cuadro 02. Zonificación

Zonificación D3 (D203-80)	Área
Lote mínimo	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo	Residencial Urbano 2

Cuadro 03. Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio Juicio No. 17320-2009-0804	Área	Observación
Lote	183.70 m2	NO CUMPLE
Frente	12.30 m	CUMPLE

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector Luz y Vida 2 de la Parroquia de Calderón es **D3 (D203-80)**, equivalente a **200 m2** y frente mínimo de **10 metros**. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona "lote mínimo".

- **Análisis vial**

Revisada la documentación adjunta se encuentra el Informe Técnico de Afectación y Replanteo Vial No. RVD-DGDT-137-UZTV-2017 de 27 de septiembre del 2017, suscrito por la Arq. Natalia Vásquez, Directora de Gestión del Territorio (E) y el Arq. Juan Carlos Pazmiño, Jefe Zonal de Territorio y Vivienda, documento que en su parte pertinente textualmente señala: *"...Los datos técnicos de afectación vial y levantamiento en plano adjunto son de exclusiva responsabilidad del profesional responsable. Las calles Eloy Alfaro, calle Este-Oeste, Pasaje s/n. no poseen trazado aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, en caso de variación del eje vial por trazado vial, el presente informe de replanteo vial tendrá que ser actualizado..."* (el énfasis me pertenece)

- **Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.**

A pesar de lo enunciado, de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 001 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo IV.1.79., numeral 4. establece, *"En el caso de la sentencia ejecutoriada 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 área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente..."*

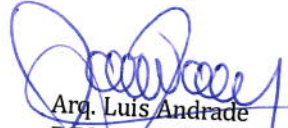
Por tal motivo, al tratarse de un área inferior a 3000.00 m2 y al ser menor al "lote mínimo" establecido en la zonificación, compensará en valor monetario, conforme lo señala la normativa metropolitana vigente.

**CONCLUSIONES**

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, **NO CUMPLE** con los datos establecidos en la zonificación vigente, tal como, "lote mínimo", razón por la que se emite **INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE**.

No obstante, en relación al pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana de 31 de diciembre del 2011, suscrito por Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano a través de ticket No. 2011-73032, el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: "En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte 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 ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante Concejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente"

Atentamente,



Arq. Luis Andrade

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD**  
**ADMINISTRATIVA DE GESTIÓN URBANA**  
**ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA CALDERÓN**  
Adjunto:

41 fojas útiles + 7 planos formato A3 y A1 + 1 CD

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	L. Andrade	GU	2019-11-22	
Revisión y aprobación	C. Izquierdo	DGT	2019-11-22	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana  
Ejemplar 2: AZCA DGT Archivo Departamental