



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

CÓDIGO:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-252
Fecha: 01-11-2022

ASUNTO: Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable Gestión Urbana	Versión	Referencia de Cambios
2022/11/01	Arq. Ana Lucia Loza	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

“Mediante número de trámite GADDMQ-AZQ-RD-2022-2874-E, con oficio sin número suscrito por los conyugues señores Milton Wladimir Cajas Reyes y Gloria Lethy Uquillas. Mediante sentencia judicial de fecha 26 de octubre del 2021 suscrita por el Doc. Edwin Ernesto Cevallos Ampudia Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, solicitamos se proceda a registrar el Juicio de prescripción adquisitiva de dominio del predio predio 49030...(...)”

2. ANTECEDENTES

Con Proceso de Juicio No. 17233-2010-04834, El presente informe se emite en base a la sentencia del Juez Dr. Edwin Cevallos Ampudia Juez Civil y Constitucional de primer nivel de Pichincha a favor de los conyugues Milton Wladimir Cajas Reyes Y Gloria Lethy Uquillas Torres ,donde menciona: "(...) 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 la resolución tomada en Audiencia de juicio, se acepta la demanda de conformidad con las normas legales referidas y se declara que los conyugues Milton Wladimir Cajas Reyes, y Gloria Lethy Uquillas Torres han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la parroquia Chillogallo, barrio Chillogallo calle Carlos Freire S33-286 entre las calles prudencio vascones y ramón cabrera de este cantón y ciudad de Quito(...)"

3. ANÁLISIS TÉCNICO

Fecha: 2022-07-14 14:36		No. 770289
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:	0000000000	
Nombre o razón social:	LLAMUSHUNTA VICENTE HRDS	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:	49030	
Geo clave:	170101080270001511	
Clave catastral anterior:	31710 18 001 000 000 000	
En derechos y acciones:	NO	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:	1341.58 m2	
Área de construcción abierta:	0.00 m2	
Área bruta total de construcción:	1341.58 m2	
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:	2419.86 m2	
Área gráfica:	1562.15 m2	
Frente total:	116.01 m	
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 241.99 m2 [SU]	
Zona Metropolitana:	QUITUMBE	
Parroquia:	CHILLOGALLO	
Barrio/Sector:	CHILLOGALLO	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	
Aplica a incremento de pisos:		



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

CÓDIGO:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-252
Fecha: 01-11-2022

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 49030, con clave catastral No. 3171018001 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: D5 (D304-80)				
Lote mínimo: 300 m ²	PISOS		RETIROS	
Frete mínimo: 10 m	Altura: 16 m	Frontal: 0 m	Laterar: 0 m	Posterior: 3 m
COS total: 320 %	Número de pisos: 4	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			
sd				
AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
OBSERVACIONES				
SE ESPECIFICA QUE LA GRAFICACION DEL LOTE EN EL SISTEMA SICMA ESTA EN DOS PARTES./ (SENTENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)/				
RADIOS DE CURVATURA DEL BORDILLO 5.00 M./ EN TODAS LAS VIAS./ RADIO DE CURVATURA DEL LOTE REGIRSE A ORDENANZA VIGENTE./				
SECCION DE VIAS DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31710./ SECCION MINIMA DE ACERAS EN LA CALLES "CARLOS FREILE ZALDUMBIDE" Y "PRUDENCIO VASCOÑEZ" DE 2.00 M./ SECCION MINIMA DE ACERA EN LA CALLE "JOAQUIN RUALES" DE 1.30 M./				
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.				
VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	RAMON CABRERA	0		S33G
IRM	CARLOS FREILE ZALDUMBIDE	12	6 m del eje	
SIREC-Q	JOAQUIN RUALES	10	5 m del eje	Oe8D
SIREC-Q	PRUDENCIO VASCOÑEZ	12	6 m del eje	S34
OBSERVACIONES				
SE ESPECIFICA QUE LA GRAFICACION DEL LOTE EN EL SISTEMA SICMA ESTA EN DOS PARTES./ (SENTENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)/				
RADIOS DE CURVATURA DEL BORDILLO 5.00 M./ EN TODAS LAS VIAS./ RADIO DE CURVATURA DEL LOTE REGIRSE A ORDENANZA VIGENTE./				
SECCION DE VIAS DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31710./ SECCION MINIMA DE ACERAS EN LA CALLES "CARLOS FREILE ZALDUMBIDE" Y "PRUDENCIO VASCOÑEZ" DE 2.00 M./ SECCION MINIMA DE ACERA EN LA CALLE "JOAQUIN RUALES" DE 1.30 M./				
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.				

Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 14 de Julio del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	2.419.86 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	1562,15 m ²	



Municipio de Quito

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

CÓDIGO:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-252
Fecha: 01-11-2022

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D5 (D304-80)	Área
Lote mínimo	300 m2
Frente mínimo	10m
Uso de suelo	(RU2) RESIDENCIAL URBANO 2

Cuadro N°3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva N° 17233-2019-04834	AREA	OBSERVACIONES
LOTE PRESCRITO	182,08 m2	Lote NO cumple con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 300m2





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

CÓDIGO:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-252
Fecha: 01-11-2022

El propietario deberá subsanar las observaciones que se emiten en el Informe de Regulación Metropolitana y realizar la regularización.

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido 300 m con una zonificación de D5 (D304-80) con un frente mínimo 10.0 m 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".

Cuadro N°4 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	20.08m	20.19m	9.03m	9.05m

Cuadro N°5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m ² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$150,00 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*0,15 182.08M2*\$150,00*015 \$4.096,80

Valor estimado por contribución: Son cuatro mil noventa y seis con 80/100

4. ANÁLISIS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Descripción el Juicio 17233-2010-04834 "(...)se acepta la demanda de conformidad con las normas legales referidas y se declara que los conyugues Milton Wladimir Cajas Reyes, portador de la cedula de ciudadanía N°1704064631, y Gloria Lethy Uquillas Torres portadora de la cedula de ciudadanía N°1707974786 han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la parroquia Chillogallo, barrio Chillogallo calle Carlos Freire S33-286 entre las calles Prudencio Vasconez Y Ramón Cabrera de este cantón y ciudad de Quito dentro de los siguientes linderos: Norte: En 20,08m con propiedad de Ángel Rivas, Sur :En 20,19 con la propiedad de Fredy Cajas ,Este: En 9,03m con la calle Carlos Freire y Oeste: En 9,05m con propiedad de la señora María del Carmen Galarraga Brito, inmueble de una superficie de 182,08m2, con todas sus construcciones y servicios básicos existentes. Ejecutoriada que fueses esta sentencia.

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones.

No. 17233-2010-04834

LOTE 182,08 m2- NO CUMPLE CON LA ZONIFICACION

FRENTE - NO CUMPLE CON LA ZONIFICACION



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

CÓDIGO:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-252
Fecha: 01-11-2022

5. 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 supe 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 (...)"



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

CÓDIGO:
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-252
Fecha: 01-11-2022

6. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 49030, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 182,08 menor a 300m2 zonificación vigente; razón por la que se emite Informe **Técnico desfavorable**.

Los planos, datos, documentos, etc., son de exclusiva responsabilidad del propietario en lo posterior si se establece haber incurrido en transgresión a las normas municipales y demás leyes vigentes, se aplicarán las sanciones correspondientes.

La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la factibilidad legal del trámite.

Se emite este informe en base al Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N°001, sancionada el 29 de marzo de 2009

Particular que comunico para los fines pertinentes,

Arq. Ana Lucia Loza Anda
JEFATURA DE GESTIÓN URBANA.

Acción	Responsable	Siglas	Fecha
Elaboración	Arq. Ana Lucia Loza	UGU	01/11/2022
Revisión	Ing. Erika Lascano	DGT	01/11/2022