



INFORME TÉCNICO
JUICIO DE PRESCRIPCIÓN

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Fecha	Responsable Gestión Urbana	Versión	Referencia de Cambios
2023/05/22	Arq. Ana Lucia Loza	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

“(…) Mediante solicitud Nro.GADDMQ-AZQ-RD-2022-3764-E que en su parte pertinente menciona: Yo, Verdejo Militaxi María del Carmen con cedula de identidad:1707185623 solicito a usted se digne a fraccionar conforme la sentencia adjunta(…)”

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UC-2023-0029-M emitido por la Ingeneira Alejandra Sanchez que en su parte pertinente menciona:

En respuesta al Documento No. GADDMQ-AZQ-RD-2022-3764-E, Revisada la documentación adjunta al respecto se informa que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del lote de terreno se encuentra dentro de otro de mayor extensión (predio N° 543961), del cual el levantamiento planimétrico presentado se encuentra correctamente georreferenciado y además si cumple con la superficie dictada por la sentencia (282,45 m2).

2. ANTECEDENTES

La señora María Carmen Mallitaxi Achig es legitima propietaria del inmueble ubicado en la calle Matilde Álvarez sin nomenclatura municipal del sector Chillogallo parroquia Chillogallo cantón Quito de esta provincia de Pichincha adquirido mediante sentencia debidamente ejecutoriada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio N° 17233-2018-01741 que en la parte pertinente de forma textual dice “ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA Republica ,se admite la demanda y declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, viuda respecto del lote de terreno dentro de otro de mayor extensión ubicado en la calle Matilde Álvarez sin nomenclatura municipal del sector “Chillogallo” parroquia Chillogallo de este cantón Quito provincia de pichincha circunscrito dentro de los siguientes linderos **NORTE:** con una dimensión de 11.14m con la Academia Aeronáutica Mayor Pedro Traversari. **SUR:** con una dimensión de 13.16m con la calle Matilde Álvarez, **ESTE:** Con una dimensión de 23,43 m con la Academia Aeronáutica Mayor Pedro Traversari **OESTE:** Con una dimensión de 23,53 m con pasaje de propiedad privada, con una superficie de 282,45 m2

4. ANÁLISIS TÉCNICO

N° 791581		FECHA DE EMISIÓN 2023/05/16 15:44
CEDULA CATASTRAL - DATOS		IMPLANTACION DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		TMO - 2023-05-16
C.C./R.U.C:	0200551422	
Nombre o razón social:	NARANJO PAREDES LUIS ALCIVAR	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:	543961	
Estado:	ACTIVO	
Geo clave:	170101080156008128	
Clave catastral anterior:	317090800800000000	
Coordenadas SIREs DMQ:	493833.53 / 9968814.82	
Año de construcción:	2005	
En derechos y acciones:	NO	
Destino económico:	EDUCACIÓN	
Dirección:	S32 FRANCISCO CHIRIBOGA - S/N	
Barrio/Sector:	CHILLOGALLO	
Parroquia:	CHILLOGALLO	
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 543961, con clave catastral No. 3170908008 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)

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	12,304.07 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	12,304.07 m ²
Área de adicionales constructivos:	0.00 m ²
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 1,082,054.32
Avalúo de construcciones	\$ 5,907,857.66
Avalúo de construcciones	\$ 0.00
Avalúo de adicionales	\$ 0.00
Avalúo de instalaciones	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 6,989,911.98
DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD
Denominación de predio:	
Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	7,826.50 m ²
Área de levantamiento:	0.00 m ²
Área gráfica (Sistema catastral):	7,668.33 m ²
Área regularizada:	NO
Frente total:	171.17 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 782.65 m ² [SU]
Área excedente (+):	0.00 m ²
Área diferencia (-):	-158.17 m ²
Denominación de lote:	-
Valoración especial:	NO



APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3
Tratamiento:	Potenciación	PIT:	OU-PITU003
Edificabilidad Básica (D7)		Edificabilidad General Máxima (D8)	
Código edif. básica:	D7 (D404-70)	Código edif. máxima:	D8(D406-70)
		Altura de	24 m
Lote mínimo:	400 m ²	Número de pisos:	6
		COG total:	420.00 %
Frente mínimo:	12 m		
COG PB:	70.00 %		
COG total:	280.00 %		
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica		
Retiro frontal:	0 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	16 m		
Número de pisos:	4		
Factibilidad de servicios	SI	<p>Quando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.</p> <p>La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.</p>	
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU2) Resid urbano 2
Zonificación (D5)			
Zona:	D5(D304-80)	Número pisos:	4
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COG PB:	80.00 %
Lote mínimo:	300 m ²	COG total:	320.00 %
Frente mínimo:	10 m		

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	7.826.50 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	7668.33 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación –Cod. edif básica D7 (D404-70)	Área
Lote mínimo	400 m2
Frente mínimo	12m
Uso de suelo	(RUM3) Residencial de Media densidad 3

Cuadro N°3 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	11.14m	13.16m	23.43m	23.53m

Cuadro N°4 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva N° 17233-2018-01741	AREA	OBSERVACIONES
LOTE PRESCRITO	282.45m2	Lote NO cumple con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 400m2

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

AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación	
VIAS					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN	
SIREC-Q	FRANCISCO CHIRIBOGA	11	5.5 DEL EJE	S32	
SIREC-Q	MATILDE ALVAREZ	10	5 DEL EJE	S32C	
OBSERVACIONES					
Descripción					
SECCION DE VIAS DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31709 / SECTOR CON ALINEACION DE CERRAMIENTOS CONTINUA CONSOLIDADA /					
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.					

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido 400 m con un uso de suelo (RUM3) Residencial de Media densidad 3 , Código edif. básica: D7 (D404-70), con un frente mínimo 12.0 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°5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m ² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$188,00 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*0,15 282.45m2*\$188,00*015 \$7965.09

Valor estimado por contribución: Son siete mil novecientos sesenta y cinco con 09/100

5. ANÁLISIS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Descripción el Juicio 17233-2018-01741 "(...)se admite la demanda y declara la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Señora María Carmen Mallitaxi Achig viuda respecto del lote de terreno de otro de mayor extensión ubicado en la calle Matilde Álvarez, sin nomenclatura municipal del sector Chillogallo circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** con una dimensión de 11.14m con la Academia Aeronáutica Mayor Pedro Traversari. **SUR:** con una dimensión de 13.16m con la calle Matilde Álvarez, **ESTE:** Con una dimensión de 23,43 m con la Academia Aeronáutica Mayor Pedro Traversari **OESTE:** Con una dimensión de 23,53 m con pasaje de propiedad privada, con una superficie de 282,45 m2 Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones.

No. 17233-2018-01741

LOTE 282.45 m2- NO CUMPLE CON LA ZONIFICACION

FRENTE - NO CUMPLE CON LA ZONIFICACION

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 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 sule 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 (...)"**

6. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 543961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 282.45 m2 menor a 400m2 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

Atentamente,

Arq. Ana Lucia Loza

JEFATURA DE GESTION URBANA.

Acción	Responsable	Siglas	Fecha
Elaboración	Arq. Ana Lucia Loza	UGU	29/05/2023
Revisión	Ing. Erika Lascano	DGT	29/05/2023