

ASUNTO: Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023/04/20	Arq. Ana Lucia Loza	2.0	Informe

1. INTRODUCCION

"(...)Mediante número de trámite **No. GADDMQ-AZQ-RD-2023-0536-E**, con oficio suscrito por el Sr. Segundo Salvador Dumancela Dumancela con cedula de identidad 1705568440, solicitamos comedidamente a su autoridad que disponga a la Unidad de Gestión Urbana que proceda con el tramite pertinente a fin de que se elabore el informe y se legalice la transferencia de dominio a nuestro favor, considerando la sentencia a través del cual se nos otorga la prescripción extraordinaria de dominio para posterior efectuar la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad. (...)"

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

Con Proceso de Juicio **No. 17233-2019-01660**, este tribunal de la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la corte provincial de justicia de pichincha, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, acepta el recurso de apelación interpuesto por los accionantes Segundo Salvador Dumancela Dumancela Y GLORIA Judith Rengifo Vásquez, respecto del lote de terreno con una superficie de 150,47m², situado en la parroquia de Quitumbe, Distrito Metropolitano de Quito, provincia de pichincha, dentro de los siguientes linderos, **NORTE:EN 14,71m**, con propiedad de los demandados, **SUR:EN 14,54m** con la calle La Cocha, **ESTE: Con 10,40 m** con propiedad de David Falcón, y **OESTE: en 10,17 m** con propiedad del Sr Jorge Vásquez el bien inmueble se encuentra dentro del predio No 211280 con clave catastral 3240702010.

En referencia al Memorando GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0066-M emitido por la Ingeniera Alejandra Sánchez Jefa de la Unidad de Catastro en donde se especifica que el predio N° 211280 se encuentra correctamente georreferenciado.

3.-ANALISIS TECNICO

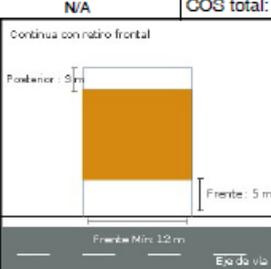
N° 788155		FECHA DE EMISION 2023/03/28 15:39	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	1703311942	TMO	2023.03.28
Nombre o razón social:	CLAVIJO ALMACHI LUIS		V 7.0
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	211280		
Estado:	AFECTADO		
Geo clave:	170101260726010000		
Clave catastral anterior:	3240702010000000000		
Coordenadas SIRES DMQ:	494898.20 / 9965649.14		
Año de construcción:	2006		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
Dirección:	EJE LONG PEDRO V. MALDONADO - S44-295		
Barrio/Sector:	SALVADOR ALLENDE		
Parroquia:	QUITUMBE		
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe		



AREAS DE CONSTRUCCION	
Área de construcción cubierta:	1,757.03 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	1,757.03 m ²
Área de adicionales constructivos:	367.47 m ²
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 203,627.42
Avalúo de construcciones:	\$ 483,825.39
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales:	\$ 33,739.75
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 721,186.56
DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD
Denominación de predio:	
Estado:	NO DETERMINADO
Área según escritura:	2,514.99 m ²
Área de levantamiento:	2,761.44 m ²
Área gráfica (Sistema catastral):	2,761.40 m ²
Área regularizada:	NO
Frente total:	101.29 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 251.50 m ² [SU]
Área excedente (+):	246.41 m ²
Área diferencia (-):	0.00 m ²
Denominación de lote:	-
Valoración especial:	NO



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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(CSE) Comercios y Servicios Especializados
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	QU-PITU011
Edificabilidad Básica (CB)		Edificabilidad General Máxima (I)	
Código edif. básica:	C8 (C404-70)	Código edif. máxima:	N/A
		Altura de:	N/A
Lote mínimo:	400 m ²	Número de pisos:	N/A
		COS total:	N/A
Frente mínimo:	12 m		
COS PB:	70.00 %		
COS total:	280.00 %		
Forma de ocupación:	(C) Continua con retiro frontal		
Retiro frontal:	5 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>Cuando 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:	(M) Múltiple
Zonificación (D7)			
Zona:	D7 (D408-70)	Número pisos:	8
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	70.00 %
Lote mínimo:	400 m ²	COS total:	560.00 %
Frente mínimo:	12 m		



AFECCIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
VÍA LOCAL (23.0m)	COLECTORA	11.50		El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía LOCAL, solicitará el informe técnico de replanteo vial en la Administración Zonal correspondiente. (ESCALÓN 1. ORD 0731 2011-11-12)

VIAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	LA COCHA	23	11.5 DEL EJE	
SIREC-Q	PEDRO V. MALDONADO	28	14 DEL EJE	EJE LONG

OBSERVACIONES

Descripción

RADIO DE CURVATURA DE 10.00 M./

SOLICITAR NUEVO REPLANTEO VIAL A LA FECHA DE ESTE INFORME POR CUANTO EL AREA GRAFICA DEL LOTE HA SIDO MODIFICADA POR EL DEPARTAMENTO DE GATASTRO (levantamiento topografico nuevo) Y QUE NO CONCUERDA CON EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO CON EL QUE SE REALIZO EL INFORME DE AFECTACION VIAL ANTERIOR./

SE INDICA QUE ANTERIORMENTE EL AREA GRAFICA ESTABA IGUALADA CON EL AREA DE ESCRITURA EN 2568.28 m2 POR EL INFORME ANTERIOR DE REPLANTEO VIAL; ACTUALMENTE ESA AREA ESTÁ EN 2761.40 M2./ POR LOQUE SE DEBERA CORROBORAR POR EL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y VIVIENDA LA AFECTACION VIAL DEL LOTE./

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.

- Cuadro de vía aprobada es la Calle LA Cocha es una vía aprobada de ancho 23,00 metros.
- Calle Pedro V. Maldonado vía aprobada de ancho 28,00 metros
- El propietario deberá subsanar las observaciones que se emiten en el Informe de Regulación Metropolitana.
- 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.

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	2514,99 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	2761,44 m2	
Área según levantamiento	2761,44 m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Uso de suelo específico CSE Comercios y Servicios Especializados	Área
Lote mínimo	400 m2
Frente mínimo	12m
Uso de suelo	CSE Comercios y servicios especializados
Código de edificabilidad máxima	C8 (C404-70)



Cuadro N° 3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva 17233-2019-01660	AREA	OBSERVACIONES
LOTE	150,47m2	Lote NO cumple con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 400m2

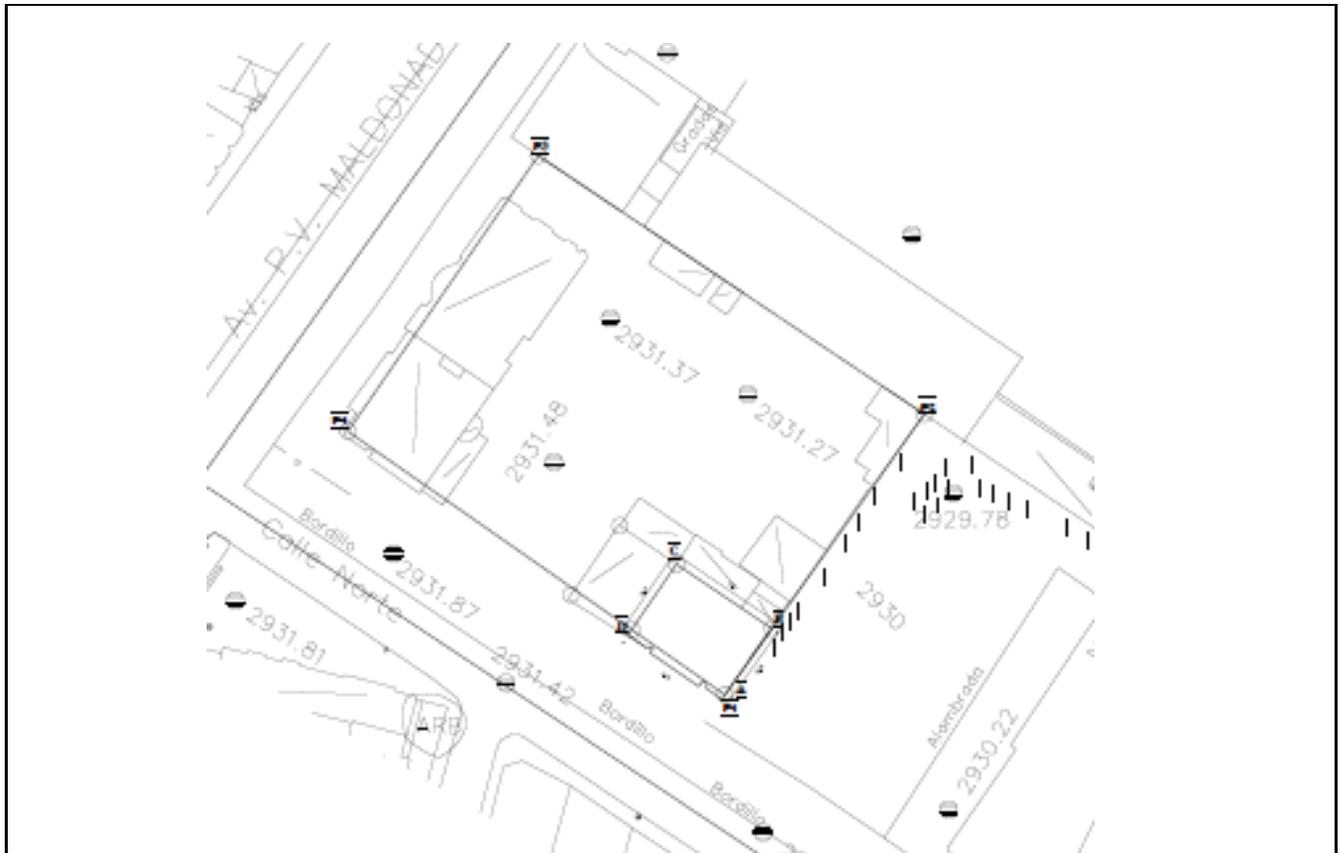
Cuadro N° 4 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	14.71m	14.54m	10.40m	10.17m

Cuadro N° 5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m ² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$105,00 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*0,15 150,47m ² *\$105,00*0,15 \$2369,90

Valor estimado por contribución: Dos mil trescientos sesenta y nueve con 90/100



Levantamiento topográfico Predio N° 211280

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido es de 400 m² con un código de edificabilidad de C8(C404-70) con un frente mínimo 12.00 m.

De acuerdo al levantamiento topográfico el lote cuenta con un frente de 14.54 m en donde cumple la normativa en cuanto a frente mínimo.

Y 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”, pero cumple con el **frente mínimo**.

4. BASE LEGAL

“(…)CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022 QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 2266.157.-Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías.- No se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:



a. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado. b. Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano. c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.

Artículo 2266.160.-Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-*En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. 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, 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 urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente. (...)*

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 Magister 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 Consejo 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 Consejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (...)

Administración Zonal QUITUMBE	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA	CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT- 2023-044
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA	

5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No.211280, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y aunque de acuerdo a levantamiento topográfico cumple la condición de “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 150,47 m2 menor a 400m2 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.

Arq. Ana Lucia Loza Anda
JEFATURA DE GESTIÓN URBANA.

Acción	Responsable	Siglas	Fecha
Elaboración	Arq. Ana Lucia Loza	UGU	20/04/2023
Revisión	Ing. Erika Lascano	DGT	20/04/2023