



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

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-253  
**Fecha:** 01-11-2022

**ASUNTO:** Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/11/01	Arq. Ana Lucia Loza	2.0	Informe

**1. INTRODUCCION**

Mediante número de trámite No GADDMQ-AZQ-DSC-RD-2021-1389-E, con oficio sin número suscrito por El abogado Danilo Viteri Medina , en calidad de representante de la SRA. DORA BENILDA GARCIA BAÑOS, ingresa oficio físico a la Administración Zonal Quitumbe, en el cual expone "(...) Yo Doctor Danilo Viteri Medina abogado defensor de la señora Dora Benilda García Bolaños dando respuesta al oficio No GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0740-O de fecha 20 de septiembre de 2020 con el fin de que se continúe con el proceso administrativo de fraccionamiento...(...)"

**Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:**

**2. ANTECEDENTES**

"Con Proceso de Juicio No. 17230-2015-19179  
La Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, iniciado 10 de enero 2018, El presente informe se emite en base a la sentencia de la Juez Carmen Virginia Romero Ramírez a favor de la Sra. Dora Benilda García Baños: " (... ) 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, y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la señora Dora Benilda García Baños sobre el lote de terreno No,4 de 180 metros cuadrados con las respectivas construcciones existentes en este predio.-Este predio consta en mayor extensión a nombre de LIN AMAN VICENTE TOALOMBO Y SUSANA MARIA MOREJON JACOME"

**3. ANÁLISIS TÉCNICO**

Fecha: 2022-01-14 11:48		No. 759104	
<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>		<b>*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE</b>	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>			
C.C./R.U.C:	1500152226		
Nombre o razón social:	TOALOMBO OCAMPO LIN AMAN VICENTE		
<b>DATOS DEL PREDIO</b>			
Número de predio:	171289		
Geo clave:			
Clave catastral anterior:	31811 02 064 000 000 000		
En derechos y acciones:	NO		
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Área de construcción cubierta:	2952.91 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	2952.91 m2		
<b>DATOS DEL LOTE</b>			
Área según escritura:	10879.00 m2		
Área gráfica:	9295.48 m2		
Frente total:	286.95 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1087.90 m2 [SU]		
Zona Metropolitana:	QUITUMBE		
Parroquia:	CHILLOGALLO		
Barrio/Sector:	EL TRANSITO		
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-2022-253  
**Fecha:** 01-11-2022

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

**REGULACIONES**

**ZONIFICACIÓN**

**Zona:** D3 (D203-80)  
**Lote mínimo:** 200 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo:** 10 m  
**COS total:** 240 %  
**COS en planta baja:** 80 %

**PISOS**

**Altura:** 12 m  
**Número de pisos:** 3

**RETIROS**

**Frontal:** 0 m  
**Lateral:** 0 m  
**Posterior:** 3 m  
**Entre bloques:** 6 m

**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

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

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	10.879 m <sup>2</sup>	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	9295.48 m <sup>2</sup>	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D3 (D203-80)	Área
Lote mínimo	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	10m
Uso de suelo	(RU2) RESIDENCIAL URBANANO 2

N°3 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	9.00m	9.00m	20.00m	20.00m



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

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-253  
**Fecha:** 01-11-2022

Cuadro N°4 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva N°17230-2015-19179	AREA	OBSERVACIONES
LOTE	180m2	Lote NO cumple con el lote mínimo en relación a la zonificación, Lote mínimo 200m2.

Cuadro N°5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m <sup>2</sup> según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$125,00 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*0,15 180.00m <sup>2</sup> *\$125,00*0.15 <b>\$3.375</b>

**Valor estimado por contribución:** Tres mil trescientos setenta y cinco

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido 200 m con una zonificación de D3-(D203-80) con un frente mínimo 10.0m 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".

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
<b>OBSERVACIONES</b>				
SECCION DE VIAS DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 31811 Y N° 31911./ SECCION MINIMA DE ACERAS EN LA CALLE "S/N" (S34X) Y CALLE "B" (OE11C) DE 1.50 M./ RADIOS DE CURVATURA MINIMOS DEL LOTE DE 3.00 M./				
INFORME DE REGULACION METROPOLITANA PERTENECE AL LOTE GLOBAL /				
SOLICITAR REPLANTEO VIAL DE LAS VIAS FRENTISTAS AL LOTE E INFORME DE AFECTACION VIAL /				
SECCION DE VIAS INTERNAS DEL LOTE SE DETERMINARAN CUANDO EL TRAZADO VIAL SE ENCUENTRE APROBADO./				
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.				

<b>VÍAS</b>				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CALLE S/N	0		2763
IRM	CALLE "EL TRANSITO"	12	6 m del eje	
IRM	PASAJE S/N (S34U)	6	3 m del eje	
IRM	CALLE S/N (S34X)	10	5 m del eje	
IRM	CALLE B (OE11C)	10	5 m del eje	



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

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-253  
**Fecha:** 01-11-2022

Se debe mencionar que Según IRM se solicita replanteo vial de las vías frentistas al lote e Informe de afectación vial.

La sección de vías internas del lote se determinará cuando el trazado vial se encuentre aprobado.

El propietario deberá subsanar las observaciones que se emiten en el Informe de Regulación Metropolitana

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 (...)"



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

**CÓDIGO:**  
AZQ-DGT-UGU-IT-2022-253  
**Fecha:** 01-11-2022

**5. CONCLUSIONES**

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 171289, **No Cumple** con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 180m<sup>2</sup> menor a 200m<sup>2</sup> zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable.

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