



ASUNTO: Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023/01/03	Arq. Ana Lucia Loza	2.0	Informe

1. INTRODUCCION

Mediante número de trámite GADDMQ-AZQ-RD-2022-4726-E, con oficio sin número suscrito por el Sr. Luis Bertulfo Pozo Chuga con cedula de identidad 0400252995, solicito se sirva emitir carta de predio individual y liquidar impuestos a los que haya lugar según la prescripción "(...) Yo Luis Bertulfo Pozo Chuga con cédula de identidad N. 0400252995 solicito se sirva emitir carta de predio individual (...)"

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

Con Proceso de Juicio No. 1132-2005, El Doctor Luis Jaime y Doc. Carlo Carranza Barona avocan conocimiento de la presente causa en calidad de jueces encargados, sube por apelación la sentencia dictada por la Jueza Segundo Civil de Pichincha el informe se emite en base a la sentencia a favor del Sr. Luis Bertulfo Pozo Chuga: " (...) La disposición legal del Art. 406 del Código Orgánico de la Función Judicial, sin que sea necesario realizar más análisis, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, Se acepta la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por Luis Bertulfo Pozo Chuga por el lote de terreno que se encuentra ubicado en la Panamericana Sur, km16, y calle E, (entrada a dormel), del sector la Victoria Baja, Parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de pichincha, linderado de la siguiente manera: Norte.-con propiedad del Sr. Luis Meneses en 13,70mts, Sur.-con la propiedad del Sr. Luis Meneses en 13,40 mts, Este.-con pasaje de servidumbre de entrada compartida de un metro de ancho que separa la propiedad del Sr. Julio Cadena con pingos de madera y cinco líneas de alambre de púas en 15,40 mts, y al Oeste.-con propiedad del Sr. José Llugcha en 15,80 mts con un muro de molón de piedra de 1,50 mts de altura y sobre este una pared de bloque visto de 2 mts de alto. Con estas medidas se calcula en cuerpo cierto el Área Total del terreno de 211,47m2 de superficie aproximadamente (...)"

3.-ANALISIS TECNICO

N° 780742		FECHA DE EMISIÓN 2022/12/21 08:24
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE
C.C./R.U.C:	0400107025	TMO - 2022-12-21
Nombre o razón social:	MENESES ANGULO LUIS LEONARDO	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:	231852	
Estado:	ACT	
Geo clave:	170101321157057111	
Clave catastral anterior:	336070300800000000	
Coordenadas SIRES DMQ:	494696.30 / 9960964.93	
Año de construcción:	1998	
En derechos y acciones:	NO	
Destino económico:	HABITACIONAL	
Dirección:	S63 - E2-51	
Barrio/Sector:	SIN NOMBRE28	
Parroquia:	TURUBAMBA	
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		



Área de construcción cubierta:	413.11 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	413.11 m ²
Área de adicionales constructivos:	31.28 m ²
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 83,751.41
Avalúo de construcciones:	\$ 88,141.77
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales:	\$ 2,499.27
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 174,392.45
DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD
Denominación de predio:	
Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	1,215.00 m ²
Área de levantamiento:	0.00 m ²
Área gráfica (Sistema catastral):	1,276.68 m ²
Área regularizada:	NO
Frente total:	14.89 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 121.50 m ² [SU]
Área excedente (+):	61.68 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:	No Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(CSE) Comercios y Servicios Especializados
Tratamiento:	Mejoramiento Integral	PIT:	QU-PITU021
Edificabilidad Básica (CB)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	C8 (C404-70)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	400 m ²	Altura de:	N/A
Frente mínimo:	12 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	70.00 %	COS total:	N/A
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		
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.			
La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.			
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU3) Resid urbano 3
Zonificación (D5)			
Zona:	D5(D304-80)	Número pisos:	4
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %
Lote mínimo:	300 m ²	COS total:	320.00 %
Frente mínimo:	10 m		



VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE E (S63)	13	6.5 DEL EJE	
OBSERVACIONES				
Descripción				
SECCION DE CALLE "E" (S63) DE ACUERDO A HOJA DE TRAZADO Y REGULARIZACION VIAL N° 33807/ SECCION MINIMA DE ACERA DE 2.00 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 Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Titulo de Crédito/Orden de Pago		Valor

Cuadro de vía aprobada es la Calle "E" (S63) es una vía aprobada de 13,00 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	1215,00 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	1276,68 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación C8(C404-70)	Área
Lote mínimo	400 m ²
Frente mínimo	12m
Uso de suelo	CSE Comercios y servicios especializados

Cuadro N° 3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva N° 1132-2005	AREA	OBSERVACIONES
LOTE	211,47 m ²	Lote NO cumple con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 300m ²

Cuadro N° 4 Cuadro de linderos

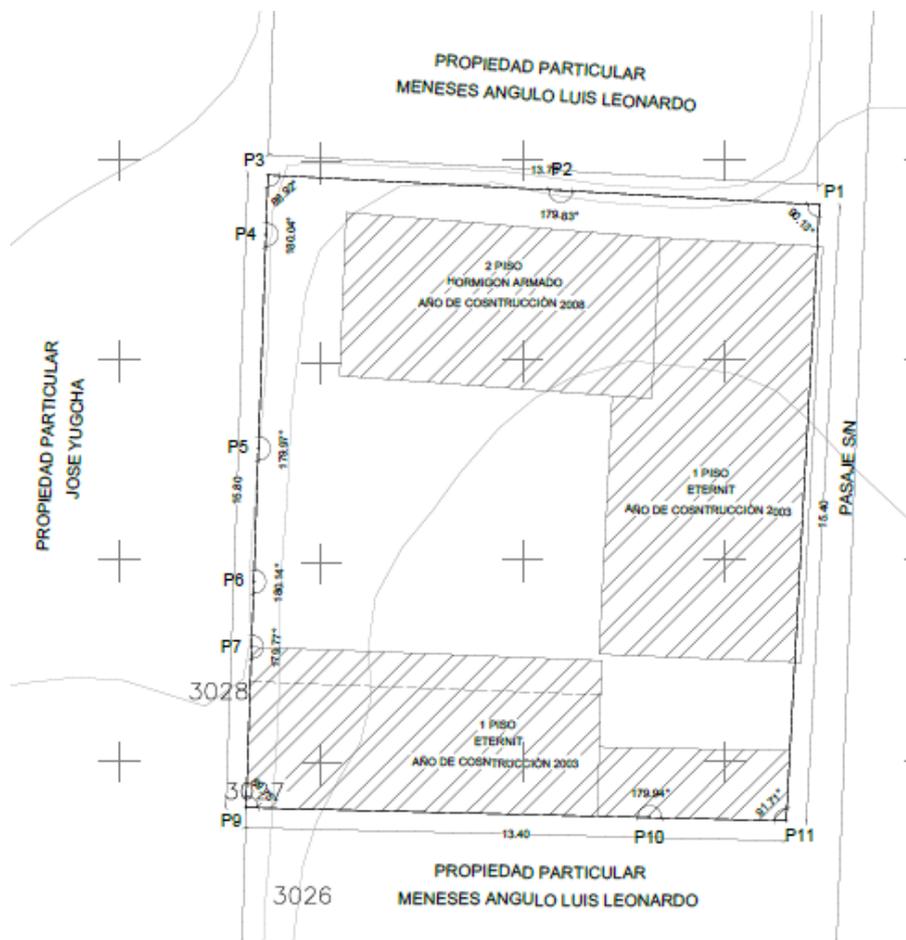
LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	13.70m	13.40m	15.40m	15.80m



Cuadro N° 5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$104,00 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*0,15 211,47m²*\$104,00*0,15 \$3.298,93

Valor estimado por contribución: Tres Mil doscientos noventa y ocho con 93/100





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

De acuerdo al levantamiento topográfico el lote cuenta con un frente de 13.40 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

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 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- 2022-278
	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.231852, 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 211,47 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	03/01/2023
Revisión	Ing. Erika Lascano	DGT	03/01/2023