



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 1296691
MARÍA AURORA LLANO YUGSICODIGO: AZCA-
DGT-2022-01

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/01/04	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

- En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZC-2021-1355-E de fecha **20 de agosto de 2021** suscrito por el Dr. Vicente Patricio Egas Muñoz, mediante el cual expone: "En mi calidad de abogado en libre ejercicio profesional y dando contestación a los oficios números GADDMQ-AZCA-2021-2469-O y GADDMQ-AZCA-2021-2775-O de fechas 17 de agosto de 2021 y 02 de septiembre de 2021 respectivamente, y con fin de cumplir lo requerido por su autoridad a usted digo:
Adjunto sírvase encontrar el presente cinco (05) CDs correspondientes a los inmuebles que en posesión están cinco personas que obtuvieron las sentencias de prescripción adquisitiva de dominio las mismas que se encuentran ejecutoriadas, datos necesarios para el cálculo del pago del 15% de las áreas verdes y que corresponden a (...)"

2. ANTECEDENTES

- Con Proceso de Juicio No. 17230-2018-12203, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, miércoles 14 de agosto del 2019, a las 15h37, emite sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de la Sra. María Aurora Llano Yugsi con cédula de ciudadanía No. 172135578-0 sobre parte del predio 1296691, correspondiente a un lote de terreno y casa con numero No. 168 con un área de terreno de 88.80 m2 y un área de construcción de 137.24 m2 en el que se encuentra el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **1296691**, con clave catastral No. **12713 02 005** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

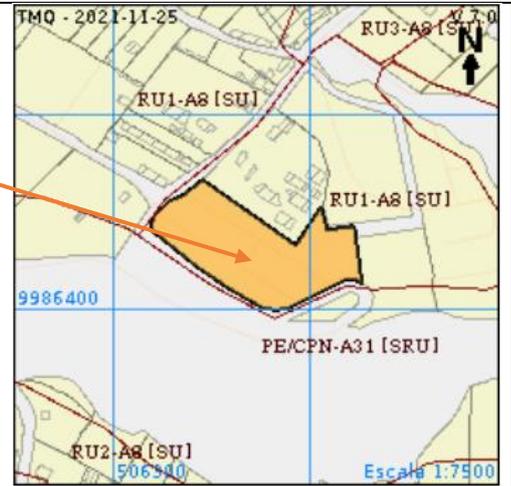
IRM - CONSULTA		
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		1791276655001
Nombre o razón social:		ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		1296691
Geo clave:		
Clave catastral anterior:		12713 02 005 000 000 000
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		5497.34 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		5497.34 m2
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		15065.94 m2
Área gráfica:		15234.31 m2
Frente total:		322.69 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 1506.59 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CALDERON	
Parroquia:	CALDERÓN	
Barrio/Sector:	REDIN # 2	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón	
Aplica a incremento de pisos:		

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos

Predio: 1296691

Clave Catastral: 12713 02 005



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A8 (A603-35)	Altura: 12 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m		Posterior: 3 m
COS total: 105 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Factibilidad de servicios básicos: SI	

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 23 de diciembre del 2021 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	15065.94 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	15234.31 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU1) RESIDENCIAL URBANANO 1

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2018-12203	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE Nro. 168	88,80 m2	NO CUMPLE
FRENTE SUR PASAJE INTERNO Calle No. 1	6 m	NO CUMPLE; NO COLINDA A UNA VÍA PÚBLICA

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector RENDIN# 2 de la parroquia Calderón es A8 (A603-35), equivalente a 600 m2 y frente mínimo de 15 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 las condiciones generales de los inmuebles de la zona "lote mínimo" y "frente mínimo". Además, se debe mencionar que el pasaje es una vía interna del predio madre que no se encuentra aprobada en el P.P.C.

Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172

OBSERVACIONES

SOLICITARA EL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA ART 117-ORDENANZ A 0172 EN LA DIRECCION DE AVAUOS Y CATASTROS DE ADM-AZCA

EL INTERESADO REALIZARA EL REPLANTEO DEVIA PARA DEFINIR AFECTACION ...COORDINARA EN JEFATURA D ETERRITORIO Y VIVIENDA D E ADM-AZCA

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.

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

Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	39647	18	a 9.00m del eje d e via	0
IRM	VIA LLANO CHICO	12	a 6.00m del eje devia	
IRM	CALLE INTERNA	12	estacas del urbanizador	

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

"(...) SE ACEPTA la demanda y se declara que ha operado la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de la actora señora MARÍA AURORA LLANO YUGSI, respecto del lote de terreno y casa número No. 168 construido en el lote de mayor extensión signado con el número dos, en que se encuentra el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa. –Los linderos singulares del lote de terreno y casa No. 168 son: NORTE: con una longitud de 6.00 m con la calle No. 1; SUR: Con una longitud de 6.00 m con vía Llano Chico; ESTE: Con una longitud de 14.80 m con CASA No. 167; OESTE: Con una longitud de 14.80 m con casa No.169, con un área de terreno de 88.80 metros cuadrados; y un área de construcción de 137.24 metros cuadrados, según informa pericial (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

Ing. Jorge Jaque

No. 17230-2018-12203

Lote 88,80 m2 NO Cumple

Frente 6 m NO Cumple

Bloque de construcción

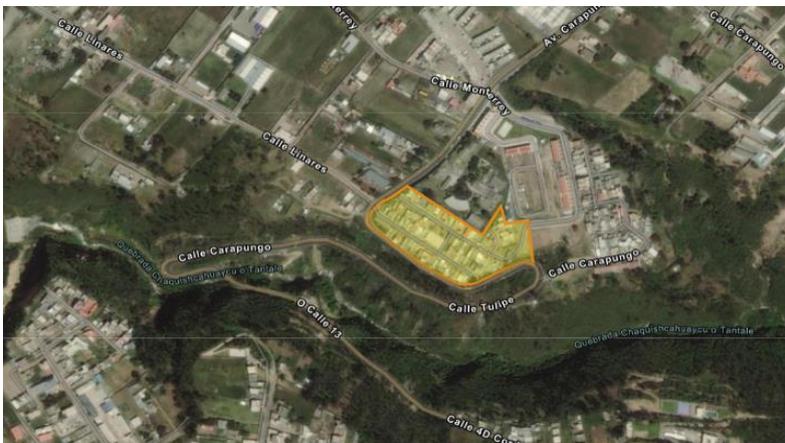
“(…) –Señala el perito que la propiedad dispone de los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, servicio telefónico y acceso adoquinado; que la construcción es de hormigón armado y de dos plantas, con un área de construcción de 137,24 m², con dos departamentos, uno en la planta bajo, que según la inspección se encuentra por debajo del nivel de la calle de acceso en el cual vive la acora con sus hijos; y, un segundo departamento en el segundo piso que se encuentra habitado por la hija de la actora. -Señala el perito que la construcción se encuentra en buen estado y tiene una edad aproximada de 18 años; y finalmente, aclara que no se encuentra siendo parte de áreas verdes como tampoco dentro del borde quebrada- (...)”

- **Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 209**

De acuerdo al P.P.C se evidencia que hay vías internas dentro del predio, que no se encuentran aprobadas; las vías de acuerdo al Plano B3C2 del P.P.C; que colindan al predio global y se encuentran aprobadas, es la vía Carapungo de 12,00 metros de ancho.



Fuente. PLANO DE CALDERÓN DWG



FUENTE. TÚ CATASTRO EN LÍNEA DMDQ

- **Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.**

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 32.199 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

Conforme lo señalado en el Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0127-M de fecha 09 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "(...) revisado el sistema de registro catastral SIREC_Q a la fecha, el predio 1296691, clave Catastral 12713 02 005, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre ASOCIACION DE SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. RUC: 1791276655001, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08010004 URBANIZACION Y HOGAR DE ANCIANOS – URBANO	15.065,94m2	64usd	746.595,67usd
<i>Base Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III ", DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2020-2021.</i>			

Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296691	88.80	0.15	746595.67	15065.94	660.08

4. BASE LEGAL

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 001 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 2171.- **Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada**, en el numeral 4 establece "...En caso de la sentencia ejecutoriada 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 total adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000,00 m2, la contribución del área útil adjudicada se compensará en valor monetario según avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente..." Por lo expuesto, al tratarse de un área inferior a 3000,00 m2 y al ser menor al "lote mínimo" establecido en la zonificación, **compensará en valor monetario**, conforme lo señala la normativa metropolitana vigente.

5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 88.80m2 menor a 600m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/01/04	
Revisión	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/01/04	