



Municipio de Quito

DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 1296658  
NANCY AMÉRICA PADILLA PADILLA

CODIGO: AZCA-DGT-2022-23

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/04/26	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

- Median oficio sin número el Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado de la Sra. Nancy Padilla, ingresa oficio físico a la Administración Zonal Calderón, en el cual expone "(..) en libre ejercicio profesional y dando contestación a los oficios números GADDMQ-AZCA-2021-2496-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 al presente, cinco (5) CDs correspondientes a los inmuebles que en posesión están cinco personas que obtuvieron las sentencias adquisitivas 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. 17230-2016-06877 en la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, jueves 11 de julio del 2019, a las 12h13, se emite sentencia a favor de la Sra. Nancy América Padilla Padilla de la casa No. 057 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa I de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito. El inmueble tiene una superficie total de 115,64 metros.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 129 66 58, con clave catastral No. 12713 02 003 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b> C.C./R.U.C.: 1791276655001 Nombre o razón social: ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.	
<b>DATOS DEL PREDIO</b> Número de predio: 1296658 Geo clave: Clave catastral anterior: 12713 02 003 000 000 000 En derechos y acciones: NO	
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b> Área de construcción cubierta: 5789.63 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 5789.63 m2	
<b>DATOS DEL LOTE</b> Área según escritura: 25706.24 m2 Área gráfica: 25732.68 m2 Frente total: 226.87 m Máximo ETAM permitido: 5.00 % = 1285.31 m2 [SRU]	
Zona Metropolitana: CALDERON Parroquia: CALDERÓN Barrio/Sector: REDIN # 2 Dependencia administrativa: Administración Zonal Calderón Aplica a incremento de pisos:	

IMAGEN 1: INFORMACION DATOS PREDIALES.  
FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

Predio: 1296658

Clave Catastral: 12713 02 003

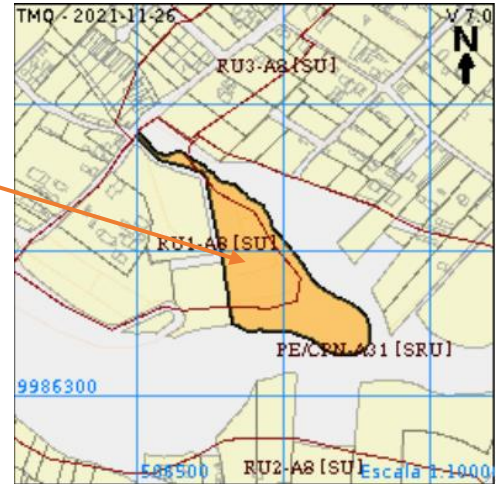


IMAGEN 2. Información gráfica

FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitana.

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

#### REGULACIONES

##### ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)

Lote mínimo: 0 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 0 m

COS total: 0 %

COS en planta baja: 0 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

##### PISOS

Altura: 0 m

Número de pisos: 0

##### RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 0 m

Entre bloques: 0 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Factibilidad de servicios básicos: NO

##### ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)

Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 15 m

COS total: 105 %

COS en planta baja: 35 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1

##### PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

##### RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

IMAGEN 3: REGULACION DEL PREDIO

FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitana.

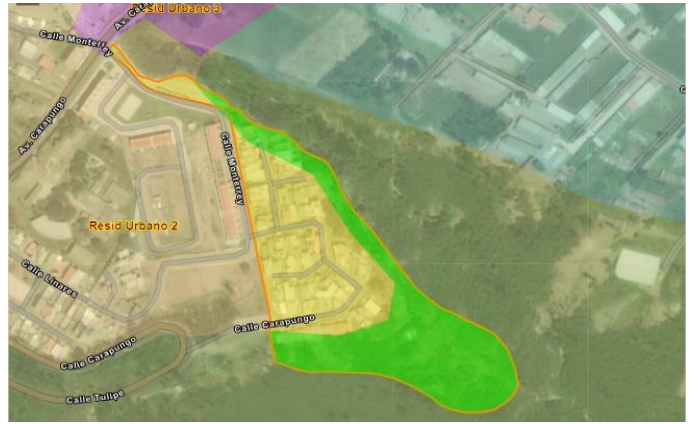
- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 25 de noviembre del 2021 (adjunto Anexo 1)

CUADRO No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	25706.24 m <sup>2</sup>	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	25732.68 m <sup>2</sup>	



**IMAGEN 4. IMAGEN SATELITAL ZONIFICACIÓN A31**  
 ZONA: A31 (PQ)  
 FUENTE: TU CATASTRO EN LÍNEA



**IMAGEN 5. IMAGEN SATELITAL ZONIFICACIÓN A8.**  
 ZONA: A8 (A608-35)  
 FUENTE: TU CATASTRO EN LÍNEA

La sentencia de la parte del predio 1296658, se ubica dentro de la zonificación A8 (A608-35)

**CUADRO No. 2 ZONIFICACIÓN**

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

**CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2016-06877	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE Nro. 57	115,64m <sup>2</sup>	NO CUMPLE
LINDERO SUR -CALLE N.1 ETAPA 1. CONJUNTO PASEOS DE CALDERON-	14,25 M	NO CUMPLE, NO COLINDA A UNA VÍA PÚBLICA APROBADA.

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 m<sup>2</sup> 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
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
NA [Retiro: 3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.
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 D E QUEBRADA ART 117-ORDENANZA 0172 EN LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS D E ADM-AZCA				
EL CARMEN CALDERON				
EL INTERESADO SOLICITARA EL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS...ORDENANZA 0172. ART 117..				
RETIRO FRONTAL DE 5.00MTRS A LAS VIAS.....RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DEFINIDO SEGUN PLANO DE SUBDIVISION DE LOTES				
EL INTERESADO REALIZARA EL REPLANTEO DE VIA A LLANO CHICO (CARAPUNGO )PARA DEFINIR AFECTACION ...COORDINARA EN JEFATURA D ETERRITORIO Y VIVIENDA D E ADM-AZCA				
Previo diferenc				

**IMAGEN 6. AFECTACIONES Y PROTECCIONES** FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitano

## Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	VIA INTERNA	12	estacas del urbanizador	
SIREC-Q	VIA LLANO CHICO	18	a 9.00m del eje devia	7988

IMAGEN 7. CUADRO DE VÍAS

FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitano

## Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

### Descripción del Juicio

"(...) Se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera derechos de dominio de la ASOCIACIÓN SOLIDARIA Y ACCIÓN A.S.A., sobre el lote de terreno número 057 ubicada en la calle sin nombre, conocida como calle "C", del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón Etapa 1, sector de Llano Grande, parroquia Calderón, de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y superficie. NORTE (Noreste): Con la casa No. 56 de la Sra. Martha Coyago, en una longitud de 15,09 m.; SUR (Sureste): Con la calle sin nombre, conocida como calle "C"; en una longitud de 5,60 m.; SURESTE (ESTE): con calle sin nombre, conocida como calle "C", en una longitud de 2,72 m., a continuación, y cambiando de rumbo ligeramente con la misma calle, en una longitud de 5,90 m.; OESTE (Suroeste): Con la casa No. 58, propiedad particular, en una longitud de 13,50 m.; y, NOROESTE: con la propiedad de la Sra. Jimena Madera, en una longitud de 1,81 m; con una SUPERFICIE TOTAL DE 115,64 m<sup>2</sup>., según informe pericial constante a fs. 241-251 los autos (...)"

### Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2016-06877

Perito: Arq. Alex Burbano Benítez

Lote 115,64 m<sup>2</sup> NO Cumple

Frente 14,24 m NO Cumple

### Bloque de construcción

"(...) Evidenciándose una edificación inicial de una planta, de aproximadamente 40 m<sup>2</sup> de superficie con una edad estimada de 18 años; y, otra de dos plantas construida entre 5 y 10 años atrás (...)"

- 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 son aprobadas; las únicas vías aprobadas de acuerdo al Plano B3C2 del P.P.C; es la vía Carapungo de 18,00 metros de ancho.

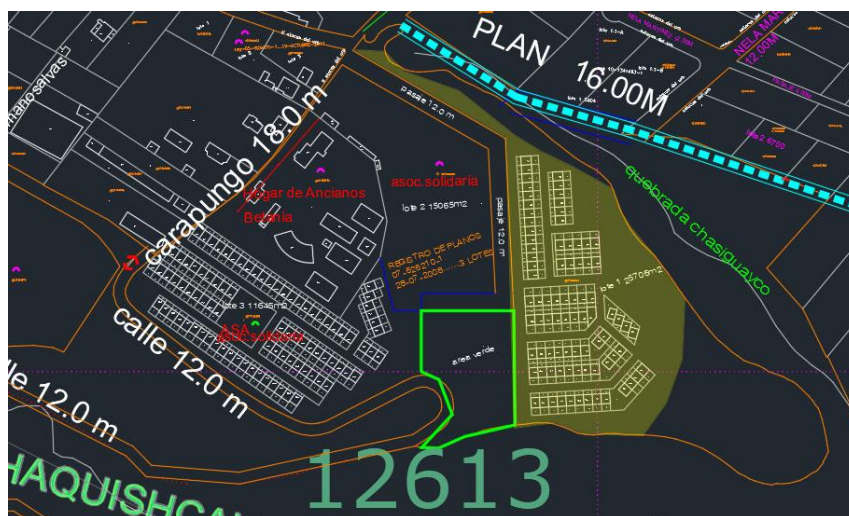


IMAGEN 8: Ubicación del Conjunto Habitacional

FUENTE: Plan Parcial Calderón (DWG)





**IMAGEN 9:** VÍAS EXTERNAS E INTERNAS (NO APPROBADAS)  
**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 17,304 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m<sup>2</sup>), 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-AZCA-CATASTRO-2022-0007-M de fecha 16 de febrero de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) *revisado el sistema de registro catastral SIREC\_Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 1296658, clave Catastral 12713 02 003, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. RUC: 1791276655001, registra los siguientes datos técnicos:*

<b>AIVA</b>	<b>AREA</b>	<b>VALOR/m2</b>	<b>Avalúo de terreno</b>
08550004 URBANIZACION Y HOGAR DE ANCIANOS - URBANO	25706,24m <sup>2</sup>	64,00usd	623.563,81usd
<i>Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I" VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.</i>			

**IMAGEN 10:** Valor de la tierra Predio 1296658  
**FUENTE:** MEMORANDO No. GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0007-M

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.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA

Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita

2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.  
 (Avalúo del Terreno / Área del Terreno) \* (Área de prescripción) \* (15% Contribución)

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.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$$(623.563,81\text{usd} / 25706.24\text{m}^2) * (115,64 \text{ m}^2) * (0,15) = 420.77 \text{ usd}$$

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 1296658	115.64	0.15	623.563,81	25706.24	420,77

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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. 1296658, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 115.64 m<sup>2</sup> menor a 600m<sup>2</sup> 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 y Revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/04/26	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/04/26	