



Municipio de Quito

DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 390030  
Sra. Gloria Ramírez

CODIGO: AZCA-DGT-2022-36

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/08/24	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

- En atención al documento No. 3022, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos tramites (...)* ", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030

2. ANTECEDENTES

- Gloria Ramírez, luego de consignar sus generales de libelo inicial, manifiesta que es poseedora del lote de terreno asignado con el No.10 y actualmente No.12 ubicado en el barrio Jardines del Norte, en la parroquia de Calderón Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha de un área de 193.03 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE.- con vía publica nombre 9.46 metros; SUR.- con pasaje sin nombre 9.33 metros; ESTE.- con lote de la Sra. Carmen Guato en 19.54 metros y OESTE, con el lote del señor Teófilo Simbaña en 9.77 metros y con el lote del señor Ramón Zambrano en 12.05 metros.  
**Sentencia: Resuelve** "(...) *se acepta la demanda y en consecuencia se declara que la señora Gloria Teresa Ramírez ha adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el lote de terreno y sus edificaciones (...)* " sentenciando un área total de 192.36 m2

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio **No. 390030**, con clave catastral **No. 1381404022** 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:	1701478479
Nombre o razón social:	GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	390030
Geo clave:	170108550824010611
Clave catastral anterior:	13814 04 022 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	4377.46 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	4377.46 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	9256.70 m2
Área gráfica:	9245.34 m2
Frente total:	428.98 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 925.67 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CALDERON
Parroquia:	CALDERÓN
Barrio/Sector:	LUZ Y VIDA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón
Aplica a incremento de pisos:	

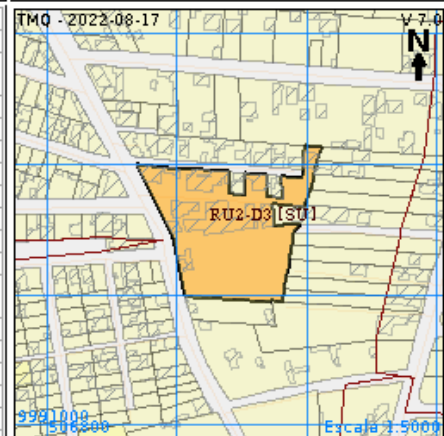


Imagen 1: Datos Prediales

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

Predio: 390030

Clave Catastral: 1381404022

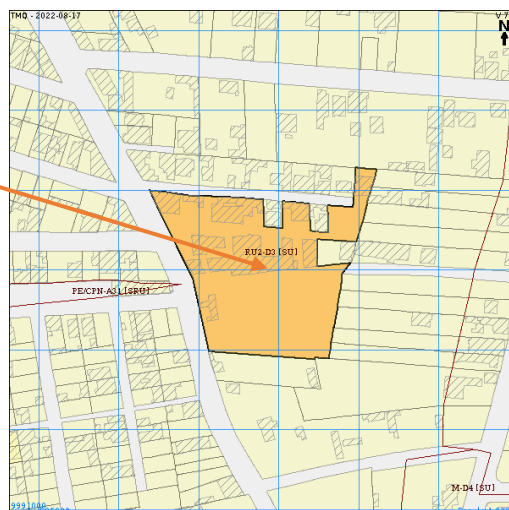


Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
Zona: D3 (D203-80)		
Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>		
Frente mínimo: 10 m		
COS total: 240 %		
COS en storey baja: 80 %		
Forma de occupancy del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		
sd		
	<b>PISOS</b>	<b>RETIROS</b>
	Altura: 12 m	Frontal: 0 m
	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
		Posterior: 3 m
		Entre bloques: 6 m
		Classification del suelo: (SU) Suelo Urbano
		Factibilidad de servicios básicos: SI

Imagen 3: Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 17 de agosto del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	9256.70m <sup>2</sup>	No existe diferencia de áreas
Área gráfica	9256.70m <sup>2</sup>	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

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

## Cuadro de afectaciones y Observaciones

### AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

### OBSERVACIONES

**RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DE 5.00 MTRS**  
**EL INTERESADO DEBERÁ REALIZAR EL TRAZADO VIAL.....COORDINAR CON LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA**  
 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.

Imagen 4: Afectaciones y Protecciones del predio  
 Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

## Cuadro de Vías

### VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	PASAJE PEATONAL	6	a 3.00m del ejed evia	
SIREC-Q	ELOY ALFARO DELGADO	16	a 8.00m del eje devia	
IRM	CALLE ESTE -OESTE	8	a 4.000 mtrs del eje devia	

Imagen 5: Cuadro de Vías  
 Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2016-17309	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	192.36 m2	NO CUMPLE
FRENTE NORTE	9.33 m	NO CUMPLE (no colinda hacia una vía aprobada)

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el barrio Jardines del Norte, en la parroquia de Calderón Distrito Metropolitano de Quito, *provincia de Pichincha* es D3 (D203-80), equivalente a 200 m2 y frente mínimo de 10 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.

## Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

*"(...) Se acepta la demanda y en consecuencia se declara que la señora Gloria Teresa Ramírez ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno y sus edificaciones, cuyas dimensiones y linderos, según el informe pericial, son: NORTE: 9.48 m, con pasaje sin nombre, SUR: 9.33 m, con calle sin nombre; ESTE: 19,60 m, con lote de la Sra. Carmen Guato; y, OESTE: 9.88 m, con el lote del señor Teófilo Simbaña y 12.05 m, con lote del señor Ramón Zambrano; con un área total de 192.36 m2 (...)"*

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2016-17309

Perito: Ing. Luis Felipe Paucar Quinga

Lote = 192.36 m2 No Cumple

Frente = 0 m No Cumple

## INFORME PERICIAL.

Linderos:

Norte: 9.48m con Pasaje sin nombre

Sur: 9.33m con Calle sin nombre

Este: 19.60m con lote de la Sra. Carmen Guato

Oeste: 9.88m con lote del Sr. Teófilo Simbaña y 12.05m con lote del Sr. Ramón Zambrano

- Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 20

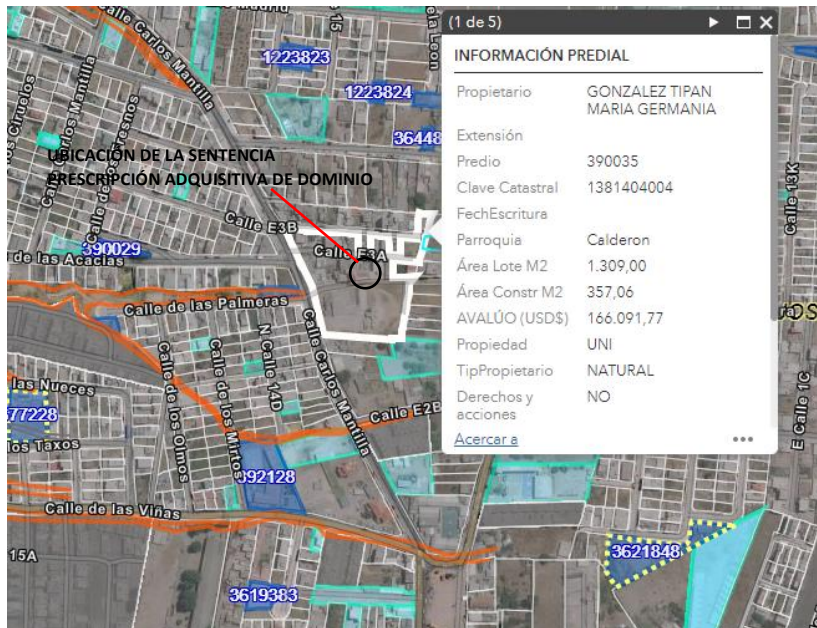


Imagen 6: Vista satelital Predio

FUENTE: Catastro en línea



Imagen 7: Ubicación del Predio

Fuente: GADDQM-AZCA-DGT-2021-2662-M

De acuerdo al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M, emitido por la jefatura de Territorio y Vivienda informa: "El inmueble descrito en la **Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de la Sra. GLORIA TERESA RAMIREZ con CI: 170796683-2, referencia LOTE No. 9;** se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ Y VIDA de la parroquia CALDERÓN, como se visualiza en la foto adjunta. De acuerdo al Plan Parcial Calderón las Vías locales existentes aperturada, aprobadas por Ordenanza Metropolitana Nro. 0209 – (005/Ref.0016) (PPC), esta sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía pública aprobada para su acceso".

## ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN

- 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 28.85 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200 m<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.

En memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0120-M, emitido el 27 de abril de 2022 por la responsable del área de Catastros, se remite el valor del m<sup>2</sup> del predio 390030 de propiedad de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS PARA EL BIENO 2022-2023, con la finalidad de realizar el cálculo del valor a pagar por concepto de contribución del área verde.

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m <sup>2</sup>	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
390030	08550114 COOPERATIVA LUZ Y VIDA - URBANO	13814	98	\$ 633.739,60	\$ 2.057.546,66

Imagen 8: Valor de la Tierra predio 390030  
Fuente: GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0684-M

Por tanto, el valor por compensación del 15% 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% 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:

$$(633.739,60\text{usd} / 9256.70 \text{ m}^2) * (192.36 \text{ m}^2) * (0,15) = 1975.43 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 390030	192,36	0,15	633.739,60	9256,70	1975.43

## 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

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. 390030, no cumple con: "lote mínimo" y "frente mínimo" el área prescrita corresponde a 192.36 m2 menor a 200m2 zonificación vigente; además no colinda hacia una vía aprobada razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable**.
- El 15% del área útil prescrita corresponde a 28.85 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200 m2), 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.

## 6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración y revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/08/24	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/08/24	