



Municipio de Quito

DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 390030
GUATO VELÁSQUEZ CARMEN ELOÍSA

CODIGO: AZCA-DGT-2022-029

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/06/01	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. Daniel Álvarez, en representación del demandante, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)*" referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030

2. ANTECEDENTES

- Con Proceso de Juicio No. 17230-2015-09092, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, martes 9 de octubre del 2018, a las 14h18, emite sentencia a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez con respecto a prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de una parte del predio 390030 por un área de 248,64 m2.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **390030**, con clave catastral No. **13814 04 022** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1701478479 Nombre o razón social: GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS	
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 390030 Geo clave: 170108550824010611 Clave catastral anterior: 13814 04 022 000 000 000 En derechos y acciones: SI	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 4377.46 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 4377.46 m2	
DATOS DEL LOTE 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: INFORMACION DATOS PEDIALES.
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: 13814 04 022



IMAGEN 2. Información gráfica

FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitano.

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m²

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 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 Metropolitano.

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitano (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	9256.70 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	9245.34 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	200m ²
Frente mínimo	10m
Uso de suelo	(RU2) RESIDENCIAL URBANO 2

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2015-09092	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	248,64 m2	CUMPLE
PASAJE PEATONAL	14,80 m	NO CUMPLE, NO ES UNA VIA APROBADA

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector LUZ Y VIDA de la parroquia Calderón 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, cumple las condiciones generales de los inmuebles de la zona "lote mínimo" y "frente mínimo".

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

FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitano

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
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 Metropolitano

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

"(...) ACEPTA la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de CARMEN ELOISA GUATO VELÁSQUEZ a través de su procurador judicial abogado Jaime Patricio Aragón Lozada, del bien inmueble consistente en un lote de terreno ubicado en el pasaje E3A casa No14-153 y Vía Pomasqui, sector Jardines del Norte de San José de Morán, parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia Pichincha, cuyos linderos son: AL NORTE, con 14,80m, pasaje E3A; AL SUR: con 14,80m, propiedad del señor Teófilo Simbaña, actualmente utilizado como servidumbre (pasaje peatonal); AL ESTE: con 16,80m, propiedad del señor Patricio Julio Flores; y, AL OESTE: con 16,80m propiedad del señor Iván Avilés, con un área total de 248,64 m2 (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2015-09092

Perito: ING. Pablo Arteaga

Lote: 248,64 m2 Cumple

Frente: 13,58 m Cumple

Bloque de construcción

Bloque de construcción sin detalle.

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

Revisado el Plan Vial del Plan Parcial Calderón, se observa que la vía no colinda al predio No. 390030, es una vía aperturada denominada "Eloy Alfaro" de 16 metros de ancho de acuerdo al Plano B3C2 del Plano Parcial Calderón a continuación se indica el grafico.



IMAGEN 6: PASAJES INTERNOS DEL PREDIO NO APROBADOS
FUENTE: Plano B3C2 Plan Parcial Calderón



IMAGEN 7: LIMITACIONES DEL PREDIO
FUENTE: Sirec-Q

De acuerdo a oficio GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de Administración Zonal Calderón se expone: "El inmueble descrito en la **Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de la Sra. CARMEN ELOÍSA GUATO VELÁSQUEZ con CI: 0500735279, referencia LOTE No. 8**; 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 CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta. De acuerdo al Plan Parcial Calderón las Vías locales existentes aperturadas, aprobadas por Ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref.0016) (P.P.C), esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía pública aprobada para su acceso



IMAGEN 8: Ubicación del lote en proceso a prescripción
FUENTE: GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M

- **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 37.296 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m²), 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-2022-0120-M de fecha 27 de abril de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) valor del m² del predio N° 390030 de propiedad de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS.

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

IMAGEN 9: Valor de la tierra del Predio 390030

FUENTE: MEMORANDO No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0120-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.

$(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\% \text{ Contribución})$

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:

$(633.739,60 \text{ usd} / 9256.70 \text{ m}^2) * (248,64 \text{ m}^2) * (0,15) = 2553,39 \text{ usd}$

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 390030	248.64	0.15	633.739,60	9256.70	2553,38

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. 390030 a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez, cumple con el “lote mínimo” siendo la sentencia de 248.64 m2 mayor que 200 m2 establecidos en la zonificación vigente; **NO CUMPLE** con el “frente mínimo” ya que no colinda a una vía aprobada, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado y revisado por:	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/06/01	
Aprobado por	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2021/06/01	