

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	<b>CODIGO: AZCA-DGT-2022-10</b>
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 5334243	

### Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/03/30	Ing. Israel Jiménez Veloz	2.0	Informe

### 1. INTRODUCCION

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZC-2021-1355-E de fecha **20 de agosto de 2021** suscrito por el Dr. Diego Escobar en representación de la Gustavo Leon y Sandra Mercedes del Pilar Pullas, mediante el cual expone: *“Nosotros Gustavo León y Sandra Mercedes, en relación al trámite No. GADDMQ-AZC-DAF-2021-1675-E de 20 de agosto de 2021, a usted respetuosamente comparezco y digo: Señora arquitecta dando cumplimiento a su requerimiento realizado mediante correo electrónico de fecha 01 de septiembre del 2021, a las 18H01, adjunto a la presente un CD y un plano del área prescrita, otorgado por el señor perito designado por el señor Juez dentro del juicio de prescripción, y en base del cual se dictó sentencia. Habiendo cumplido su requerimiento sírvase dar atención a la presente, anticipando nuestros debidos agradecimientos. Seguiremos recibiendo notificación email [diegoescobar.r@hotmail.com](mailto:diegoescobar.r@hotmail.com). A ruego de los peticionarios y como su abogado defensor legalmente autorizado”*

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

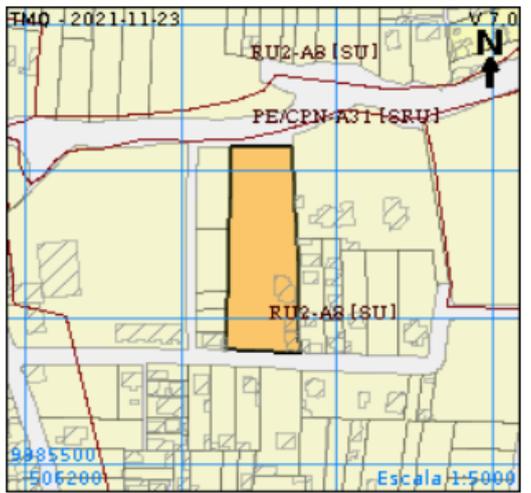
### 2. ANTECEDENTES

- Con Proceso de Juicio No. 17230-2015-10173, la Unidad Judicial Civil con sede en la Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, el miércoles 9 de noviembre del 2016, a las 14:53 emite sentencia a favor de los señores Gustavo Leon y Sandra Mercedes del Pilar Pullas Hinojosa, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio parcial del predio 5334243 con un área total de terreno de 618.52m<sup>2</sup>, con la construcción existente en el mismo.

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 5334243, con clave catastral No. 12513 09 004 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

#### IRM - CONSULTA

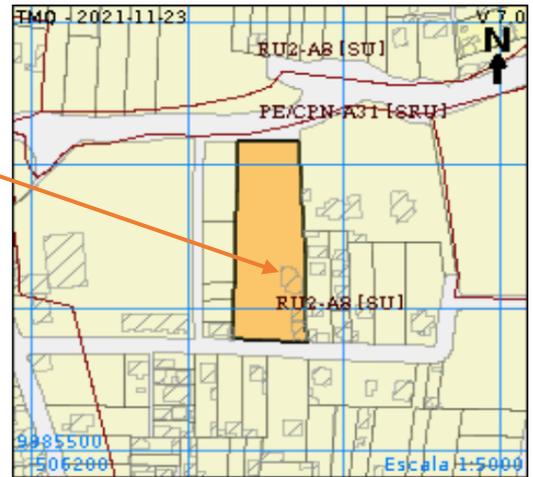
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b> C.C./R.U.C: 1703542447 Nombre o razón social: HINOJOSA GONZALEZ MARIA LETICIA	
<b>DATOS DEL PREDIO</b> Número de predio: 5334243 Geo clave: 170108650056002111 Clave catastral anterior: 12513 09 004 000 000 000 En derechos y acciones: NO	
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b> Área de construcción cubierta: 714.85 m <sup>2</sup> Área de construcción abierta: 0.00 m <sup>2</sup> Área bruta total de construcción: 714.85 m <sup>2</sup>	
<b>DATOS DEL LOTE</b> Área según escritura: 6100.06 m <sup>2</sup> Área gráfica: 6100.17 m <sup>2</sup> Frente total: 47.17 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 610.01 m <sup>2</sup> [SU] Zona Metropolitana: CALDERON Parroquia: LLANO CHICO Barrio/Sector: LA DELICIA 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: 5334243

Clave Catastral: 12513 09 004



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

### REGULACIONES

#### 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: (RU2) Residencial Urbano 2

#### 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

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 06 de enero del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	6100.06 m <sup>2</sup>	PREDIO REGULARIZADO
Área gráfica	6100.17 m <sup>2</sup>	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600m <sup>2</sup>
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU2) RESIDENCIAL URBANO 2

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2015-10173	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	618,52 m2	CUMPLE
FRENTE PASAJE INTERNO E1D	32,33 m	NO CUMPLE (NO COLINDA A UNA VÍA PÚBLICA)

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector La Delicia de la parroquia Llano Chico 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, cumple las condiciones generales de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo”.

**Cuadro de afectaciones y Observaciones**

**OBSERVACIONES**

SOLICITARA EL BORDE SUOPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCIONN DE AVALUOS Y CATASTROS -----ARTR 116-117-ORDENANZA 0172  
 RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LA VIA.....LA DELICIA LLANO CHICO

**Cuadro de Vías**

**VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	MANUEL BENITEZ	12	6 m al eje de la vía	N3

**Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Descripción del Juicio

*“(...) Se acepta la demanda, consecuentemente, se declara que ha operado a favor de los señores: GUSTAVO MARCELO LEON y SANDRA MERCEDES DEL PILAR PULLAS HINOJOSA, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto del lote de terreno que se encuentra ubicado en la parroquia Llano Chico, del catón Quito, provincia Pichincha, Sector El Guabo, Barrio La Delicia, pasaje E1D N2 – 42 y Calle Manuel Benítez, y que está circunscrito dentro de los siguientes lindero y dimensiones: LINDERO NORTE: CON PROPIEDAD de la Sra. Amparo Donoso, en 17,80m; LINDERO SUR: Con propiedad del hermano de la Sra. Mercedes Pullas H., en 18,90 m; LINDERO ESTE: Con propiedad del Sr. Luis Almeida, en 33,76 m y LINDERO OESTE: Con pasaje E1D, en 33,84., con un área total de terreno de 618,52 m2, con la construcción existente del mismo.-(...)”*

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2015-10173

Perito: Arq. Mónica Ayala Cevallos

Lote 618.52 m2 Cumple

Frente: 0 m No Cumple (No tiene frente hacia una vía aprobada)

**Bloque de construcción**

Según Perito del Sr. Arq. Mónica Ayala Cevallos, se detalla “que toda la propiedad tiene cerramiento de bloque y cemento propio, al oeste tiene un acceso vehicular y un acceso peatonal, al interior se encuentra una pequeña huerta al lado norte, con árboles frutales, tales como limón, chirimoya, aguacate y otras plantas ornamentales, se encuentra una edificación de dos pisos de bloque y loza, en el acceso principal, una puerta de acceso, de madera y metal, en la planta baja hay una sala, comedor y cocina tipo americano, con piso de

baldosa y cerámica, existe un estudio con piso de parquet lacado, un baño social, un dormitorio master, con piso de madera parquet, planta baja con desnivel tiene dos dormitorios y un baño completo. El acceso al primer piso se tiene una grada de acceso de hormigón armado, primer piso que está en obra gris, piso de cemento, y techo es losas inclinadas, tiene sala, comedor, cocina, dormitorio master y dos dormitorios, baño completo, estudio. El parqueadero y patio frontal de piso de cemento, en la parte posterior existe una bodega con cubierta de cemento armado y una lavandería.”

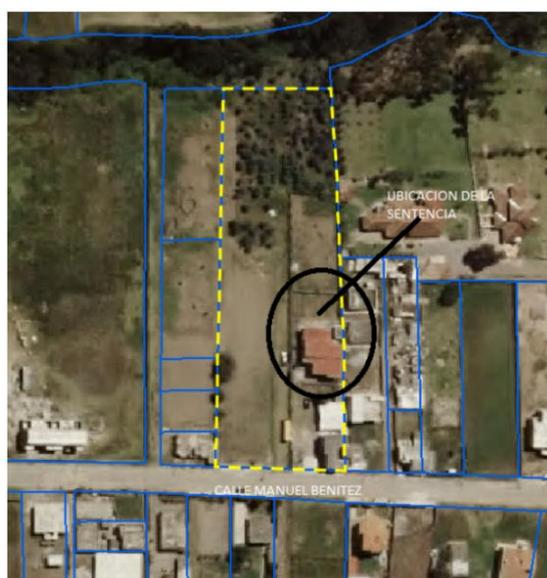
- **Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 209**

En informe pericial se menciona un pasaje interno con el cual colinda la fracción prescrita, que de acuerdo al P.P.C., no se encuentra aprobada; la vía de acuerdo al Plano B3C2 del Plan Parcial Calderón que colinda al predio global y se encuentra aprobada, es la vía Manuel Benítez de 12.00m de ancho, a continuación, se indica el gráfico



De acuerdo a oficio **GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2334-M** de 21 de septiembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón se expone:

“El inmueble descrito en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio se encuentra ubicado en la PARTE INTERNA del predio Nro. 5334243 de clave catastral 12513-09-004 ubicado en el sector LA DELICIA de la Parroquia LLANO CHICO, como se visualiza en foto adjunta”.



- De acuerdo al Plan Parcial Calderón las vías locales existentes aperturadas, aprobadas por ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C), la vía Colindante al predio No. 5334243, Calle MANUEL BENITEZ, tiene los siguientes datos: ancho vial= 12.00 metros, calzada = 8.00 metros y acera = 2.00 metros.



Por lo expuesto el inmueble descrito en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio NO COLINDA con ninguna vía pública aprobada.

- 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 92.77 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-AZCA-CATASTRO-2022-0011-M de fecha 23 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 5334243, clave Catastral 12513 09 004, ubicado en la parroquia Llano Chico y catastrado a nombre de HINOJOSA GONZALEZ MARIA LETICIA C.I. 1703542447, registra los siguientes datos técnicos:"

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08650011 LA DELICIA - URBANO	6100,06m2	79,00usd	326.683,22usd
<b>Base Legal:</b> 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.			

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:

$$(326.682,22 \text{ usd} / 6.100,06 \text{ m}^2) * (618,52 \text{ m}^2) * (0,15) = 4968,64 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 5334243	618,52	0,15	326.683,22	6.100,06	4968.64

#### 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. 5334243, **Cumple con el "lote mínimo"** según la zonificación vigente, pero no tiene frente hacia una vía aprobada, por tanto **No Cumple con el "frente mínimo"** según zonificación vigente; 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	2022/03/30	
Aprobación.	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/03/30	