



**Municipio de Quito**

DOCUMENTO: **INFORME TÉCNICO**

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 5024202.  
Sra. María Pumisacho

**CODIGO:** AZCA-DGT-2022-40

**Registro de Cambios**

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/10/05	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

**1. INTRODUCCION**

- Con oficio Nro. GADDMQ-AG-CAT-35-2021--000008 de 01 de diciembre de 2021, la señora María Pumisacho pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2015-14962, en el cual solicita el catastro de un lote de terreno ubicado en la parroquia de Llano Chico y adquirido mediante Sentenciase el 23 de diciembre de 2019 a favor de una parte del predio Nro. 5024202 y calve Catastral: 1221502005 correspondiente a 706,55 m2.

**2. ANTECEDENTES**

- Sentencia:** María Pumisacho, luego de consignar sus generales de libelo inicial, el juez de la unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito dice: "(...) *acepta la demanda y se declara la prescripción adquisitiva de dominio que ha operado a favor de la accionante señora MARÍA ESTHER PUMISACHO PILLAJO, sobre el bien objeto de la presente Litis, detallado como: Lote de Terreno denominado POROTO PAMBA, situado en el barrio Santa Ana de la Comuna Jurídica San José de Cocotog, Parroquia de Llano Chico, Cantón Quito, Provincia de Pichincha(...)*"; con los siguientes linderos y dimensiones: **NORTE** con calle publica en 23.12m; **SUR.-** con propiedad de Manuel Santos en 22.97 m; **Este .-** con propiedad de Dominga Loachamin en 31.28 m y **OESTE.-** con pasaje s/n en 30.54m con una superficie total de 706,55 metros cuadrados.

**3. ANÁLISIS TÉCNICO**

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio **No. 5024202**, con clave catastral **No. 1221502005** 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.:	1704854460
Nombre o razón social:	LOACHAMIN DOMINGA Y OTROS
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	5024202
Geo clave:	170108650142001000
Clave catastral anterior:	12215 02 005 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	7093.23 m2
Área gráfica:	7093.23 m2
Frente total:	167.39 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 709.32 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CALDERON
Parroquia:	LLANO CHICO
Barrio/Sector:	CENTRAL
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón
Aplica a incremento de pisos:	



Imagen 1: Dots Prediales

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

Predio: 5024202

Clave Catastral: 1221502005



Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

#### REGULACIONES

##### ZONIFICACIÓN

Zona: A2 (A1002-35)

Lote mínimo: 1000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 20 m

COS total: 70 %

COS en planta baja: 35 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1

sd

##### PISOS

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

##### 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: Zonificación

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	7093.23 m <sup>2</sup>	No existe diferencia de áreas
Área gráfica	7093.23 m <sup>2</sup>	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	1000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	20 m
Uso de suelo	(RU1) RESIDENCIAL URBANO 1

#### Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
<b>OBSERVACIONES</b>				
CALLE 24 DE JULIO EN EL SITIO				
EL INTERESADO DEBERÁ REALIZAR TRAZADO VIAL DE LA CALLE 24 DE JUNIO DE 12 MTRS. PREVIO CORDINAR CON LA JEFATURA DE TERRITORIO Y VIVIENDA.				
RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LA VIA.....SANTA ANA DE COCOTOG				
AFECTACION VARIABLE POR REGULACION VIAL SE SUJETARA A INFORME D E REPLANTEO VIAL ZC-CC327....08-02-2010...RVCDZ004				

Imagen 4: Afectaciones y Protecciones del predio

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

## Cuadro de Vías

### VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	12	a 6.00m del eje de via	SN

Imagen 5: Cuadro de Vías

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

### CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2015-14962	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	706,55 m <sup>2</sup>	NO CUMPLE
FRENTE NORTE	23,12 m	CUMPLE

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector Central de la parroquia Llano Chico es A2 (A1002-35), equivalente a 1000 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 20 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

“(…)acepta la demanda y se declara la prescripción adquisitiva de dominio que ha operado a favor de la accionante señora **MARÍA ESTHER PUMISACHO PILLAJO**, sobre el bien objeto de la presente Litis, detallado como: Lote de Terreno denominado **POROTO PAMBA**, situado en el barrio Santa Ana de la Comuna Jurídica San José de Cocotog, Parroquia de Llano Chico, Cantón Quito, Provincia de Pichincha; con los siguientes linderos y dimensiones: **NORTE** con calle publica en 23.12m; **SUR**.- con propiedad de Manuel Santos en 22.97 m; **Este**.- con propiedad de Dominga Loachamin en 31.28 m y **OESTE**.- con pasaje s/n en 30.54m con una superficie total de 706,55 metros cuadrados(…)”.

#### Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. = 17230-2015-14962

Lote = 706.55 NO Cumple

Frente= 23.12 m Cumple

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



Imagen 6: Vista satelital Predio

FUENTE: Catastro en línea



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:

$$(591,898.83 \text{ usd} / 7093.23 \text{ m}^2) * (706.55 \text{ m}^2) * (0,15) = 8843.77 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 5024202	706,55	0,15	591.898,83	7.093,23	8.843,77

#### 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. 5024202, cumple con el "frente mínimo", pero no cumple con: "lote mínimo" la sentencia de prescripción corresponde a 706.55 m<sup>2</sup>, menor a lo establecido en la ordenanza vigente 1000m<sup>2</sup>; 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	2022/10/05	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/10/05	