



**Municipio
de Quito**

DOCUMENTO: **INFORME TÉCNICO**

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 5024202.
Sra. María Loachamin

**CODIGO: AZCA-
DGT-2022-41**

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-35-2021-0000027 de 30 de noviembre de 2021, la señora María Loachamin pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2015-14966, en el cual solicita se catastre el lote de terreno ubicado en la parroquia Llano Chico y adquirido mediante sentencia el 19 de enero de 2021 a favor de una parte del predio Nro. 5024202 correspondiente a 706,55 m2.

2. ANTECEDENTES

- Sentencia:** María Loachamin, luego de consignar sus generales de libelo inicial, el juez de la Unidad Civil de la parroquia de Iñaquito, "(...) se acepta la demanda declarando que Maria Clemencia Loachamin Gualoto de estado civil casada, *ADQUIERE POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO el lote de 706.55m2, ubicado en la parroquia de Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, entre el pasaje s/n y calle publica s/n (...)*"; comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con propiedad de Jorge Guamán en 23,67 metros; SUR.-con propiedad de Félix Lincango en 23,54 metros; ESTE.- con el pasaje s/n en 30,43 metros y OESTE, con la calle publica s/n en 29,67 metros.

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
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1704854460
Nombre o razón social:	LOACHAMIN DOMINGA Y OTROS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5024202
Geo clave:	170108650142001000
Clave catastral anterior:	12215 02 005 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
DATOS DEL LOTE	
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: 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: 5024202

Clave Catastral: 1221502005

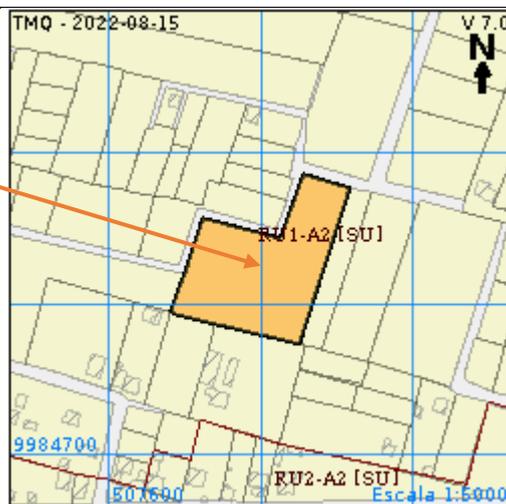


Imagen 2: Imagen predial

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 m²

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 15 de agosto del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	7093.23 m ²	No existe diferencia de áreas
Área gráfica	7093.23 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A2 (A1002-35)	Área
Lote mínimo	1000 m ²
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
OBSERVACIONES				
CALLE 24 DE JULIO EN EL SITIO				
EL INTERESADO DEBERÁ REALIZAR TRAZADO VIAL DE LA CALLE 24 DE JUNIO DE 12 MTROS. 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				
NOTAS				

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 8.00m del eje devia	SN

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

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2015-14966	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	706.55 m2	NO CUMPLE
FRENTE OESTE	29.67 m	NO CUMPLE no colinda hacia una vía aprobada

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 m2 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

“(...) se acepta la demanda declarando que Maria Clemencia Loachamin Gualoto de estado civil casada, ADQUIERE POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO el lote de 706.55m2, ubicado en la parroquia de Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, entre el pasaje s/n y calle publica s/n, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con una longitud de 23,67 metros con el lote perteneciente a Jorge Rodrigo Guamán Loachamín; SUR.- con una longitud de 23,54 metros con propiedad de Félix Lincango; ESTE.- con una longitud de 30,43 metros con pasaje s/n y OESTE, con longitud de 29,67 metros con calle publica s/n (...)”.

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2015-14966

Lote = 706,55 m2 NO Cumple

Frente Este = 30,43 m No Cumple, no colinda a una vía pública

Frente Oeste = 29,67 m No Cumple, no colinda hacia una vía aprobada

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

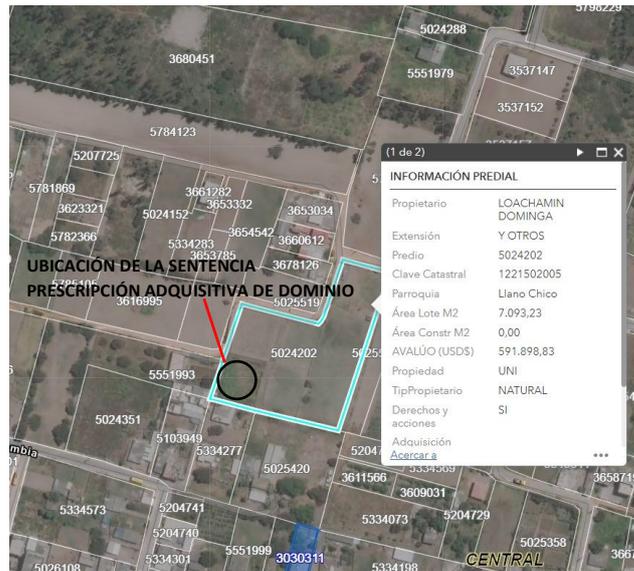


Imagen 6: Vista satelital Predio
FUENTE: Catastro en línea

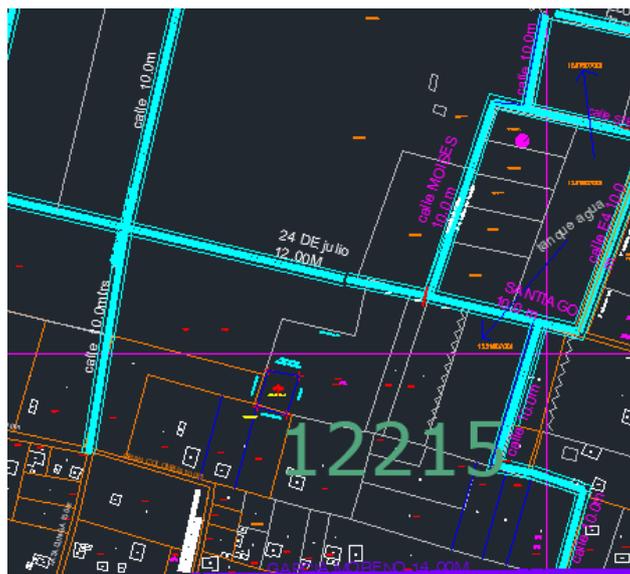


Imagen 7: Vías Aprobadas del PPC
Fuente: Plan Parcial de Calderón

Revisado el Plano catastral y el PPC se evidencia que el lote prescrito, no cumple con el lote mínimo según la zonificación correspondiente a 1000 m² ni con el frente mínimo de 20m hacia una vía pública.

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 105.98, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (1000 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.

Conforme lo revisado en la Cedula Catastral el valor del m² del predio N° 5024202 de propiedad de Loachamin Dominga y Otros corresponde:

Avaluó del Terreno: 591.989,83 USD

Área del Terreno según escritura: 7.093,23

Valor de la Tierra por metros cuadrado= 591.898,83 usd / 7.093,23 m2 = 83.45usd/m2

Área del Terreno según escritura: 7.093,23

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1704854460
Nombre o razón social:	LOACHAMIN DOMINGA Y OTROS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	5024202
Geo clave:	170108650142001000
Clave catastral anterior:	12215 02 005 000 000 000
Denominación de la unidad:	
Año de construcción:	
En derechos y acciones:	SI
Destino económico:	SIN USO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
Área adicionales constructivos:	0.00 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avaluó del terreno:	\$ 591.898.83
Avaluó de construcciones cubiertas:	\$ 0.00
Avaluó de construcciones abiertas:	\$ 0.00
Avaluó de adicionales constructivos:	\$ 0.00
Avaluó de instalaciones especiales:	\$ 0.00
Avaluó total del bien inmueble:	\$ 591.898.83
DATOS DEL LOTE	
Clasificación del suelo:	[SU] Suelo Urbano
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]
Área Excedente (+):	0.00 m2
Área Diferencia (-):	0.00 m2
No. de lote:	
Dirección:	SN SIN DEFINIR - S/N
Zona Metropolitana:	CALDERON
Parroquia:	LLANO CHICO
Barrio/Sector:	CENTRAL



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



Imagen 8: Valor de la tierra
Fuente: CÉDULA CATASTRAL

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 avaluó catastral.

1.- El cálculo se realiza en función del Avaluó del Terreno y no al AIVA Se utiliza el Avaluó del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avaluó del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita

2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.

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

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 avaluó catastral.

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

$$(591898.83 \text{ usd} / 7093.23 \text{ m}^2) * (706.55 \text{ m}^2) * (0,15) = 8843.77 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 5024202	706.55	0,15	591898.83	7093.23	8843.77

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 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. 5024202, no cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 706.55 m2, menor a lo establecido en la ordenanza vigente 1000m2; así mismo no cumple con el "frente mínimo" 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	