

DOCUMENTO:  
INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 146702 a favor  
**Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA Y  
SRA. ROSA ELENA FERNANDEZ**

CODIGO: AZEE-  
DGT-GU-2023-  
163

### 1. INTRODUCCION

- En atención al documento Nro. GADDMQ-AZEE-DSC-2022-3626-E de 27 de julio de 2022, referente al ingreso de documentación para proceder con la Prescripción Adquisitiva de Dominio Ref. Predio 146702, a favor de la **Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA Y SRA. ROSA ELENA FERNANDEZ**, de propiedad del Sr. Barrera Narváez José Julio CAUSA: 17230-2017-06593.

Al respecto la Dirección de Gestión del Territorio informa:

### 2. ANTECEDENTES

El Sr. Simón Bolívar Valladares adquirió parte de un lote de terreno por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio en un área de 147.60 m<sup>2</sup>, sentencia dictada por la Jueza Vaca Duque Lucia Alejandra de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, de fecha 03 de septiembre del 2018 legalmente ejecutoriada como consta en la certificación de fecha 22 de junio del 2018.

- Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2017-06593. SP cláusula SEXTA.- DECISIÓN.-

**"(...) ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA.- se acepta la demanda presentada por ROSA ELENA FERNANDEZ Y SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Cochapamba, Barrio Bellavista, en el pasaje B con Nomenclatura Municipal OE 16-58 y avenida Bernardo de Legarda con los siguientes linderos y dimensiones: AL NORTE: con la propiedad del Sr. Eduardo Cárdenas Cevallos en 8.20 metros, al SUR: con el pasaje B en 8.20 metros, al ESTE: con la propiedad del Sr. Jorge German Enríquez Mera en 18.00 m, y al OESTE: con la propiedad del Sr. Juan Arturo German Guerrero en 18.00 m, con un área de extensión del terreno de 147.60 m<sup>2</sup> (...)"**

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio **No. 146702**, con clave catastral **No. 42701 02 089** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

CÉDULA CATASTRAL - DATOS	IMPLANTACIÓN DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	TMQ - 2023-09-08
C.C./R.U.C:	1701601641
Nombre o razón social:	BARRERA NARVAEZ MANUEL JULIO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	146702
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	427010208900000000
Coordenadas SIREs DMQ:	498559.18 / 9986602.74
Año de construcción:	1991
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	NO TIENE
Dirección:	2763 CALLE S/N
Barrio/Sector:	BELLAVISTA
Parroquia:	COCHAPAMBA
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)



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: 146702

Clave Catastral: 42701-02-089



Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- **Aprovechamiento Urbanístico:** de conformidad las Regularizaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), el predio tiene 3 (tres) regulaciones de aprovechamiento urbanístico asignadas

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	EE-PITU012
Edificabilidad Básica (D32)		Edificabilidad General Máxima ( )	
Código edif. básica:	D32 (D203-80)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	200 m2	Número de pisos:	N/A
Frente mínimo:	10 m	COS total:	N/A
COS PB:	80.00 %		
COS total:	240.00 %		
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica		
Retiro frontal:	0 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios	SI		

Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	EE-PITU012
Edificabilidad Básica (D32)		Edificabilidad General Máxima ( )	
Código edif. básica:	D32 (D203-80)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	200 m2	Número de pisos:	N/A
Frente mínimo:	10 m	COS total:	N/A
COS PB:	80.00 %		
COS total:	240.00 %		
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica		
Retiro frontal:	0 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios	SI		



Componente estructurante		
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo: Consolidado
Componente urbanístico		
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico: (PE) Protección Ecológica
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT: EE-PITU012
Edificabilidad Básica (A135)		Edificabilidad General Máxima ( )
Código edif. básica:	A135 (PQ)	Código edif. máxima: N/A
Lote mínimo:	N/A	Número de pisos: N/A
Frente mínimo:	N/A	Altura de: N/A
COS PB:	N/A	COS total: N/A
COS total:	N/A	
Forma de ocupación:	(N/A) N/A	
Retiro frontal:	N/A	
Retiro lateral:	N/A	
Retiro posterior:	N/A	
Entre bloques:	N/A	
Altura de pisos:	N/A	
Número de pisos:	N/A	
Factibilidad de servicios	SI	
Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.		
La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.		

ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)		
Componente urbanístico		
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo: (RU2) Resid urbano 2
Zonificación (D3)		
Zona:	D3( D203-80)	Número pisos: 3
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB: 80.00 %
Lote mínimo:	200 m2	COS total: 240.00 %
Frente mínimo:	10 m	

Componente urbanístico		
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo: (PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N
Zonificación (A31)		
Zona:	A31( PQ)	Número pisos: 0
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB: 0.00 %
Lote mínimo:	0 m2	COS total: 0.00 %
Frente mínimo:	0 m	

- **Superficie de terreno, Zonificación y Lote Mínimo** de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 08 de septiembre de 2023 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	6172,00 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	2,188.66m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D32 (D203-80)	Área
Lote mínimo	200 m2
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo	(RUM-3) RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD 3

Imagen 3: Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

CUADRO No. 3 Área Prescrita

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2017-06593	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	147.60 m2	NO CUMPLE
FRENTE ESTE	8.20 m	NO CUMPLE

De acuerdo a la Zonificación enunciada D3 (D203-80), el lote mínimo establecido para el sector BELLAVISTA de la parroquia Cochapamba es equivalente a 200 m2 de lote mínimo y frente mínimo de 10 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, NO cumple con los parámetros de habilitación de suelo y aprovechamiento urbanístico establecidos en la normativa para los lotes. de la zona.

- Cuadro de afectaciones y Observaciones**

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172
OBSERVACIONES				
Descripción				
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 Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago		Valor

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

- Cuadro de Vías**

VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CALLE S/N	0		2763

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

- Análisis de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.**

Descripción del Juicio



“(…) se acepta la demanda presentada por ROSA ELENA FERNANDEZ Y SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Cochapamba, Barrio Bellavista, en el pasaje B con Nomenclatura Municipal OE 16-58 y avenida

Bernardo de Legarda con los siguientes linderos y dimensiones: AL NORTE: con la propiedad del Sr. Eduardo Cárdenas Cevallos en 8.20 metros, al SUR: con el pasaje B en 8.20 metros, al ESTE: con la propiedad del Sr. Jorge German Enríquez Mera en 18.00 m, y al OESTE: con la propiedad del Sr. Juan Arturo German Guerrero en 18.00 m con un área de extensión del terreno de 147.60 m<sup>2</sup> (…)”.

Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2017-06593

Perito: Arq. Fanny Rodríguez L. Registro de Perito N° 18-00207-00020

Lote= 147.60 m<sup>2</sup> NO Cumple

Frente= 8.20 m NO Cumple

- **INFORME PERICIAL.**

“(…) la topografía del Lote de Terreno es plana; su forma es regular, su localización es medianera y se encuentra libre de riesgos. El lote de terreno se encuentra claramente delimitado en todos sus linderos al norte por la mampostería de la construcción existente ubicada en la parte posterior del predio; al Sur por un cerramiento mixto de bloque con cerrajería y dos puertas de cerrajería para acceso vehicular y peatonal respectivamente; y tanto al Este como al oeste por un cerramiento propio de bloque. El ingreso a la propiedad se efectúa a través de la puerta de cerrajería para accesos peatonal o también de cerrajería para acceso vehicular, desde el Pasaje B. (…)”

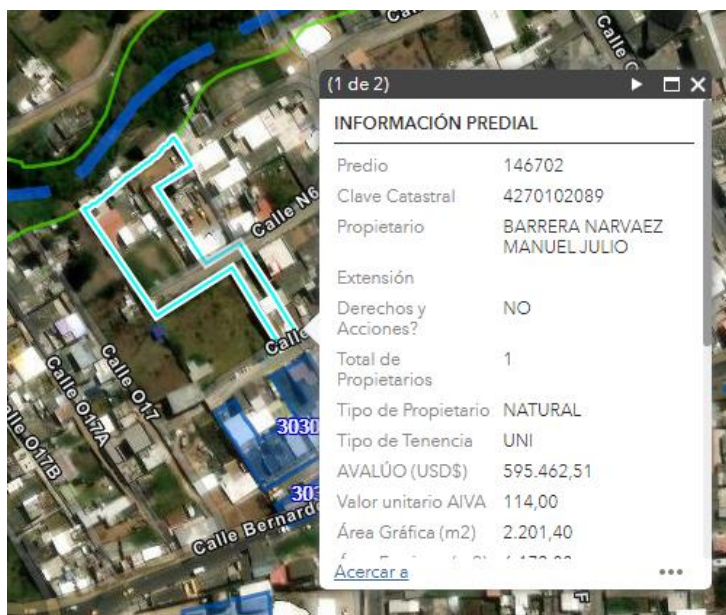


Imagen 6: Vista satelital Predio  
FUENTE: Catastro en línea

Revisado el Sistema Catastral se evidencia que el lote prescrito, no colinda con una vía pública aprobada.

- **ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN**

Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.

Debido a que la prescripción extraordinaria de dominio aplica a una parte del lote y, por lo mismo, obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil prescrita.



En el caso en cuestión, el 15% del área útil prescrita corresponde a 22.14 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m<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.

Conforme lo señalado en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M de 22 de agosto de 2023 emitido por la Unidad de Catastros AZEE, mediante el cual RECTIFICA la información referente al número de predio, implantación gráfica y valoración del predio 146702, el valor del Avalúo de Terreno del predio N° 146702 de propiedad de BARRERA NARVÁEZ MANUEL JULIO, es el siguiente:

<i>AIVA</i>	<i>AREA m2</i>	<i>VALOR/m2</i>	<i>Avalúo de terreno</i>
04040026 BELLAVISTA I- URBANO	6172.00 m <sup>2</sup>	\$ 114,00	\$ 502.376,11
<i>Base Legal: 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.</i>			

Imagen 7: Avalúo del terreno  
Fuente: GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-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.

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

$$(502.376,11 \text{ usd} / 6.172,00 \text{ m}^2) * (147.60 \text{ m}^2) * (0,15) = \$ 1.802,11 \text{ USD.}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 146702	147.60	0,15	502.376,11	6.172,00	1.802,11

#### 4. BASE LEGAL

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 001-2019 y sus reformas a junio de 2023, que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 2567.- "(...)** **Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el**



avalúo catastral actualizado.

En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m<sup>2</sup>, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente. (...)"

## 5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 146702 sobre el cual el **Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ**, adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, **NO CUMPLE** con la normativa de habilitación del suelo y aprovechamiento urbanístico determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo y frente mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite **Informe Técnico Desfavorable**.
- Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.802,11 (UN MIL OCHOCIENTOS DOS DÓLARES AMERICANOS CON 11/100 ctvos.) y se procedió a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que, una vez concluidas las actividades de cada Unidad que interviene en el proceso de licenciamiento, se genere la orden de pago de forma automática, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O, y en el instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación".
- El valor de contribución del 15% del área útil urbanizable, es referencial, ya que se calculó en base al avalúo actual del terreno remitido por la Unidad de Catastros. A la fecha de obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística el sistema informático SLUM emitirá automáticamente el valor a cancelar, con los datos actualizados.

\_\_\_\_\_  
**Arq. José Ignacio Loza**  
**DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE**

### NOTAS:

- Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este documento no faculta trabajo de intervención física alguna en el DMQ.
- Estos datos están referidos a la Ordenanza Metropolitana 001-2021 que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo

## 6. FIRMAS

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. Ma. Fernanda Duque	AZEE-DGT-UGU	2023/09/08	
Revisión	Arq. Gabriela Jiménez	AZEE-DGT-UGU	2023/09/08	