



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 528385 a favor Sr. CARLOS EFRAÍN CARLOSAMA CAMPUES Y Sra. MÓNICA PATRICIA CASTILLO LÓPEZ	CODIGO: AZEE-DGT-GU-2023-173
-------------------------------	--	------------------------------

1. INTRODUCCION

En atención al documento Sitra Nro. GADDMQ-AZEE-DSC-2023-0936-E de 24 de febrero de 2023, referente al ingreso de documentación para proceder con la Prescripción Adquisitiva de Dominio Ref. Predio 528385, a favor de los Sres. CARLOS EFRAIN CARLOSAMA y MÓNICA PATRICIA CASTILLO LÓPEZ, de propiedad del Sra. SANCHEZ AGUILAR MARIA AUGUSTA Y OTROS CAUSA: 17230-2019-010572.

Al respecto la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

Los Sres. Mónica Patricia Castillo López y Carlos Efraín Carlosama Campues, adquirieron parte de un lote de terreno por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio en un área de 187,10 m2, sentencia dictada por la Jueza Ron Cadena Lizbeth Marisol de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, de fecha 27 de junio del 2019, legalmente ejecutoriada como consta en la certificación de fecha 11 de julio de 2022.

Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2018-010572 cláusula 8.- **(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 declarando prescritos los derechos de dominio que han ostentado los herederos del señor JAIME HONORARO SANCHEZ ESPINOSA, las conocidas MARIA AUGUSTA Y MARÍA CRISTINA SÁNCHEZ AGUILAR, en el lote de terreno que se encuentra singularizado debidamente con una superficie de 187.10m2, en el que existe una construcción en tres plantas con una superficie total de 324.35m2 ubicado en la calle José Ricardo Chiriboga y Pasaje A N49-18, parroquia Zámbriza, Sector El Tablón del Sur, cantón Quito, provincia de Pichincha, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específico: NORTE: Con Propiedad del señor José Manuel Catota , en 11,87m SUR: Con calle José Ricardo Chiriboga, en 12,35m; ESTE: Con propiedad de la señora Rosa Alvarez, en 15,09m; y OESTE: Con Pasaje A, en 15.87m. Por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LÓPEZ Y CARLOS EFRAÍN CARLOSAMA CAMPUES, adquieren el dominio del señalado inmueble, adquieren el dominio del señalado inmueble, incluyendo la construcción establecida.- La parte actora deberá asumir las responsabilidades civiles y penales, respecto de la prueba en caso de que esta resulte falsa. La resolución tiene carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen que pueda resultar afectado. Ejecutoriada que fuera esta sentencia, confírase copias certificadas para que la parte actora protocolice en una de las Notarías del cantón Quito, y se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de éste cantón.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio **No. 528385**, con clave catastral **No. 11911 01 005** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C.:	1712837887	TMO - 2023-01-24	RUM-3-D20(SU) V.7.0
Nombre o razón social:	SANCHEZ AGUILAR MARIA AUGUSTA Y OTROS		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	528385		
Estado:	ACTIVO		
Geo clave:	170104290294011122		
Clave catastral anterior:	119110100500000000		
Coordenadas SIRES DMQ:	504993.16 / 9983571.23		
Año de construcción:	1985		
En derechos y acciones:	SI		
Destino económico:	HABITACIONAL		
Dirección:	N49 DOCTOR JOSE RICARDO CHIRIBOGA - N49-49		
Barrio/Sector:	BUENOS AIRES		
Parroquia:	SAN ISIDRO DEL INCA		
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: 528385

Clave Catastral: 11911 01 005

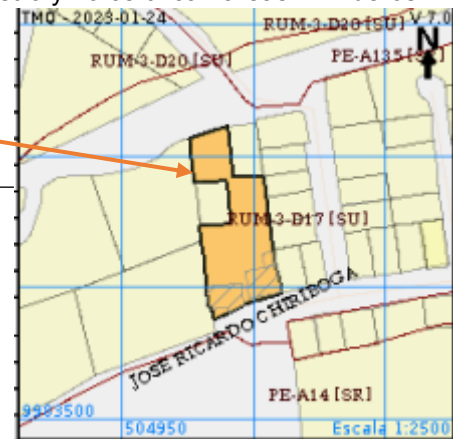


Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- **Aprovechamiento Urbanístico:** de conformidad a lo estipulado en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), el predio tiene asignado las siguientes regulaciones de aprovechamiento urbanístico:

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:	Sostenimiento	PIT:	EE-PITU031
Edificabilidad Básica (D17)		Edificabilidad General Máxima (J)	
Código edif. básica:	D17 (D302-80)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	300 m ²	Altura de:	N/A
Frente mínimo:	10 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	80.00 %		
COS total:	160.00 %		
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:	8 m		
Número de pisos:	2		
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 (FUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RUZ) Resid urbano 2
Zonificación (D2)			
Zona:	D2(D302-80)	Número pisos:	2
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %
Lote mínimo:	300 m2	COS total:	160.00 %
Frente mínimo:	10 m		
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Rural (SRU)	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		

Imagen 3: Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- **Superficie de terreno, Zonificación y Lote Mínimo** de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 801808, generado el 17 de octubre de 2023 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	2392.71 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	1363.40 m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D17 (D302-80)	Área
Lote mínimo	300 m2
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo	(RUM-3) RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD 3

CUADRO No. 3 Área Prescrita

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2017-06593	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	187.10 m2	NO CUMPLE
FRENTE SUR	12.35 m	CUMPLE

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector Buenos Aires de la parroquia San Isidro del Inca es D17 (D302-80), equivalente a 300 m2 de lote mínimo 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, **NO cumple** las condiciones generales de los inmuebles de la zona.

- **Cuadro de afectaciones y Observaciones**

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
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
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.

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.

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	JOSE RICARDO CHIRIBOGA	0		N49
SIREC-Q	DE LOS OLIVOS	0		N50

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 declarando prescritos los derechos de dominio que han ostentado los herederos del señor JAIME HONORARO SANCHEZ ESPINOSA, las conocidas MARIA AUGUSTA Y MARÍA CRISTINA SÁNCHEZ AGUILAR, en el lote de terreno que se encuentra singularizado debidamente con una superficie de 187.10m², en el que existe una construcción en tres plantas con una superficie total de 324.35m² ubicado en la calle José Ricardo Chiriboga y Pasaje A N49-18, parroquia Zámbriza, Sector El Tablón del Sur, cantón Quito, provincia de Pichincha, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específico: NORTE: Con Propiedad del señor José Manuel Catota , en 11,87m SUR: Con calle José Ricardo Chiriboga, en 12,35m; ESTE: Con propiedad de la señora Rosa Alvarez, en 15,09m; y OESTE: Con Pasaje A, en 15.87m. (...)"

Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2018-010572

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

Lote= 187.10 m² NO Cumple

Frente= 12.35 m Cumple

- **INFORME PERICIAL.**

"(...) 6.3.4.-Con el informe pericial practicado e incorporado a la causa y sustentado en audiencia de juicio por la Arq. Fanny Rodríguez López, se ha determinado la ubicación geográfica, características, linderos y dimensiones específicas del bien inmueble, el mismo que tiene 187,10m² de terreno y 324,35m² de construcción en tres plantas, subsuelo y dos plantas altas con varios departamentos, las que se encuentran en buen estado de conservación y su edad aproximada es de 20 años, que tiene todos los servicios básicos. Indica que el predio se encuentra claramente delimitado en todos sus

linderos, medio de prueba que guarda similitud con las características proporcionadas en la demanda, respaldándose con un levantamiento planimétrico que obra de fs. 55 de los autos; los referidos hechos han sido constatados de manera física a través de la diligencia de inspección judicial, en la cual se observó la existencia material del bien inmueble, los linderos, características, constándose que el inmueble motivo de esta acción se encuentra dentro de otro de mayor extensión “(...)

- 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 presente caso, el 15% del área útil prescrita corresponde a 28.07 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300m²), 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-2023-0097-M de 22 de marzo de 2023 emitido por la Unidad de Catastros AZEE, el valor del Avalúo de Terreno del predio N° 528385 catastrado a nombre de SANCHEZ AGUILAR MARIA AUGUSTA Y OTROS, es el siguiente:

AIVA	AREA m2	VALOR/m2	Avalúo de terreno
04290011 BUENOS AIRES SUR - URBANO	2.392,71	\$80.00	\$ 132.383,86
<p>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.</p>			

Imagen 6: Avalúo del terreno
Fuente: GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0097-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:

$$(132.383,86 \text{ usd} / 2.392,71, \text{ m}^2) * (187.10 \text{ m}^2) * (0,15) = \$ 1.552.78 \text{ USD.}$$



DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 328385	187.10	0,15	132.383,86	2.392,71	1552,78

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 m2, 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 m2 , 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. 328385 sobre el cual los Sres. **Mónica Patricia Castillo López y Carlos Efraín Carlosama Campues**, 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 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 1.552,78(UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES AMERICANOS CON 78/100 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	2023/10/17	
Revisión	Arq. Gabriela Jiménez	AZEE-DGT-UGU	2023/10/17	