

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2023-004
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 1271057 MARIA HORTENCIA MONTENEGRO GUAMAN	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023/04/10	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

- En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2022-2614-E de fecha 02 de noviembre de 2022 suscrito por la Sra. María Hortencia Montenegro Guamán, mediante el cual expone: “(...) *solicito a Ud. Por su intermedio a quien corresponda, para continuar con la escritura de Juicio ordinario por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, que está a mi nombre proceso número 17311-2014-0717, el juicio esta protocolizada el 21 de Agosto de 2018 en la notaría 24, necesito implantar el lote de terreno, catastrar (...)*”

2. ANTECEDENTES

- Con Proceso de Juicio No. 17311-2014-0717, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Lñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, lunes 17 de enero del 2018, a las 09h17, emite sentencia a favor de la Sra. María Hortencia Montenegro Guamán, sobre parte del predio 1271057, en el barrio la Universal de la Parroquia Llano Chico de esta ciudad y cantón Quito, provincia de Pichincha. El inmueble tiene una superficie total 1078 metros cuadrados.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 1271057, con clave catastral No. **12514 04 007** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

N° 781594		FECHA DE EMISIÓN 2023/01/09 09:39	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	1700745027		
Nombre o razón social:	MONTENEGRO ESPINOSA JOSE RAFAEL		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	1271057		
Estado:	ACTIVO		
Geo clave:	170108650038030711		
Clave catastral anterior:	125140400700000000		
Coordenadas SIREs DMQ:	506659.18 / 9985876.18		
Año de construcción:	2013		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
Dirección:	N3D D - S/N		
Barrio/Sector:	LLANO CHICO CABECERA		
Parroquia:	LLANO CHICO		
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Calderón		

Imagen 1: Información Predial en Unipropiedad

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

Predio: 1271057

Clave Catastral: 12514 04 007

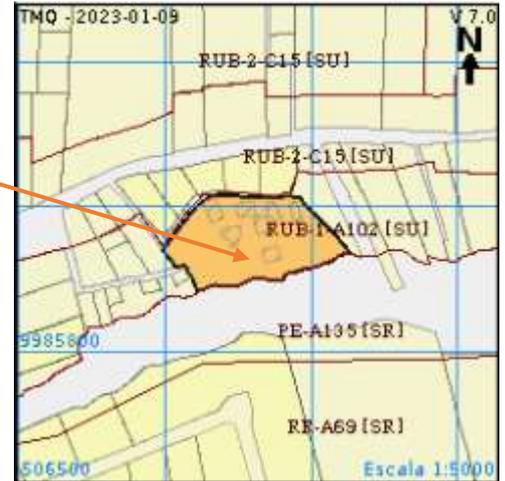


Imagen 2. Gráfica predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad 1
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	CA-PITU021
Edificabilidad Básica (A102)			
Código edif. básica:	A102 (A602-50)	Edificabilidad General Máxima ()	
Lote mínimo:	600 m ²	Código edif. máxima:	N/A
Frente mínimo:	15 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	50.00 %	Altura de	N/A
COS total:	100.00 %	COS total:	N/A
Forma de ocupación:	(A) Aislada		
Retiro frontal:	5 m		
Retiro lateral:	3 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	8 m		
Número de pisos:	2		
Factibilidad de servicios	SI		
<p>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.</p> <p>La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.</p>			
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU2) Resid urbano 2
Zonificación (A8)			
Zona:	A8(A603-35)	Número pisos:	3
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	35.00 %
Lote mínimo:	600 m ²	COS total:	105.00 %
Frente mínimo:	15 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 m ²	COS total:	0.00 %
Frente mínimo:	0 m		

Imagen 3. Cuadro de Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM), generado el 09 de Enero del 2023 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	5.833,00m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	5.622,25 m ²	

Cuadro No. 2 EDIFICABILIDAD

Código edif. básica A102 (A602-50)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso suelo general	(R) RESIDENCIAL
Uso de suelo específico	(RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad 1

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17311-2014-0717	ÁREA	OBSERVACIÓN
Área sentencia	1.078,00 m ²	CUMPLE
FRENTE NORTE PASAJE E1J	18,12 m	NO CUMPLE; no colinda hacia una vía Pública

De acuerdo a la Edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el sector Llano Chico Cabecera de la parroquia Llano Chico es A102 (A602-50), 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

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRAFICO	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 ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	D	0		N3D
OBSERVACIONES				
Descripción				
EL INTERESADO SOLICITARA LA DEFINICION VIAL DEL PASAJE SIN REFERENCIAS.....(SIN DATOS VIALES DENTRO DEL PLAN PARCIAL DE CALDERON)				
solicitaran del borde superior de quebrada en la direccion d e avaluos y catastros				
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 Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.				

Imagen 4. Cuadro de Afectaciones y Observaciones
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

Cuadro de Vías

VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	D	0		N3D

Imagen 5. Cuadro de Vías

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

"(...) acepta la demanda y en consecuencia se declara que la accionante MARÍA HORTENCIA MONTENEGRO GUAMAN ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el lote de terreno S/N ubicado en el pasaje E1J y sin numeración y la calle Tello Alberto Hinojosa Tufiño, barrio la Universal de la parroquia de Llano Chico, cantón Quito, Provincia de Pichincha, cuyos linderos son: Norte: Pasaje E1J en una longitud de 18.12m; SUR: Con la quebrada Pinshocchaca con una longitud de 17.34m; ESTE: Con propiedad de Juan Manuel Montenegro Guamán en un longitud de 63.53m; y, OESTE: Con pasaje sin nombre en una longitud de 60.32m, con una superficie de 1078m² (MIL SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

- No. 17311-2014-0717
- Perito: Ing. Marcelo Orlando Rojas Maldonado
- Lote 1.078,00m Cumple
- Frente 18,12m NO Cumple

INFORME PERICIAL.

Una vez realizada la inspección en sitio y realizado el trabajo de campo se llega a las siguientes conclusiones:

- 1.- El inmueble esta cultivado y ocupado por la señora María Horencia Montenegro Guamán y su familia.
- 2.- La propiedad está delimitada con mojones en los vértices y en las coordenadas indicadas en el plano del levantamiento topográfico que está adjunto en este informe.
- 3.- Las construcciones datan de diferentes épocas pero la más antigua data de hace unos 25 años aproximadamente.

- Análisis PMDOT-PUGS-001-2021

De acuerdo al plano vial de Calderón, no se evidencia vías que colindan al predio 1271057, es decir, no existen información de los datos viales debido a que en el plano B3C2, no está actualizado con las subdivisiones del sitio. Por tal motivo se pide información a la jefatura de Territorio y Vivienda AZCA para que certifique las vías colindantes



Imagen 6. Plano B3C2

Fuente: PPC; Ord 209



Imagen 7. Imagen de Predio
Fuente: Catastro en línea

Con oficio GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0261-M, de 10 de marzo de 2023, el Jefe Zonal de Territorio y Vivienda de AZCA expone:

A través de la Unidad de Territorio y Vivienda, informa que una vez revisada la Información dentro de la Normativa actual Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, expone que en el área en sentencia incluida en el predio 1271057, colinda con la subdivisión del predio No. 333098 del Barrio la Universal, Parroquia Llano Chico. (Se adjunta el plano de subdivisión), y en el plano se observa que el lote sur no colinda con ninguna vía, sino con propiedad privada (predio No. 1271057).

*El predio No. 1271057 revisada la información dentro de la Normativa actual Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, **no colinda con ninguna vía aprobada o regularizada dentro de la antes mencionada Ordenanza.** Las negrillas me pertenecen.*

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

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 1078m² corresponde a 161,7 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 **Nro. STHV-DMC-AZC-2023-0140-I**, y memorando Nro. **GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0080-M** de fecha 16 de febrero de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, *"Es factible catastrar la superficie prescrita, una vez que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en sus numerales 3y 4 del artículo 2171, que establece el procedimiento a seguir en las Particiones Judiciales de las sentencias ejecutoriadas dictadas dentro de los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Con respecto al valor del suelo del predio global, los valores son los siguientes:"*

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m ² /Lote Tipo	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
1271057	08650019 LA UNIVERSAL II - URBANO	12514	89,00Usd	\$365.783,93	524.356,29Usd.

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.

Imagen 8. VALOR DE LA TIERRA

Fuente: Oficio SITRA GADDMQ-STHV-DMCUGT-AZC-2023-0080-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.

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% 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:

$$(365783,93 \text{ usd} / 5833,00 \text{ m}^2) * (1078,00 \text{ m}^2) * (0,15) = 10140,11 \text{ usd}$$

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.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1271057	1078,00	15%	365783,93	5833,00	10140,11

4. BASE LEGAL

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana PUGS 001-2021 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Ordenanza 044-2022 que establece el Régimen del Suelo, en su Artículo 2266.160.- **Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-** , establece "...En 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 área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente..."

Por lo expuesto, al tratarse de un área inferior a 3000,00 m2 y al ser el 15% del área útil prescrita 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. 1271057, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el "Frente mínimo", razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado y revisado por:	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2023/04/10	
Aprobado por:	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2023/04/10	