

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2022-002
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 390030 Sr. Rosa Lomas	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023-03-23	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Documento No. 3022, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)*", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.

Con sentencia No. 17320-2009-0804 le corresponde la sentencia a favor de la Señora Rosa María Natividad Lomas Ayala con Ci: 170399227-9

2. ANTECEDENTES

- De conformidad al Proceso de Juicio No. 17320-2009-0804 de 14 de julio de 2015 , la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha suscrito por el Juez Landázuri Salazar Luis Fernando a favor de Lomas Ayala Rosa María, en su parte pertinente señala: "(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Rosa Maria Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia de Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 183,70 metros cuadrados (...)*"
- En Quito, el 20 de febrero de 2017 a las 10h48, mediante sentencia aclaratoria suscrita por el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha el Dr. Carlos Francisco Fuentes López, señala "Se Aclara la sentencia dictada de fecha 14 de julio de 2015, en el sentido de que, el nombre completo de la parte actora es ROSA MARÍA NATIVIDAD LOMAS AYALA, conforme consta en autos, es decir, se acepta la demanda u se declara la prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de ROSA MARÍA NATIVIDAD LOMAS AYLA"
- Con oficio S/N suscrito por la señora Rosa María Lomas Ayala del 24 de abril de 2019 ingresado a la Administración Zonal Calderón mediante Ticket No. 2019-054428, a través del cual solicita "...Este fraccionamiento lo requiero para poder realizar en catastros el trámite con el código IRT013-PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE..."
- Con fecha 01 de diciembre de 2019 se envía informe técnico Desfavorable mediante oficio GADDMQ-AZCA-2019-2089-O respecto a la petición de la señora Rosa Lomas a la Comisión de Uso de Suelo.
- Con fecha 24 de agosto de 2021, mediante Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E, el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)*", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.
- Con fecha 05 de enero de 2022 mediante Sitra GADDMQ-AZCA-2022-0030-O, se envía a secretaria de Concejo informes técnico y legal de la prescripción adquisitiva de dominio para su Resolución según lo establece la normativa metropolitana.
- Con Sitra GADDMQ-SGCM-2022-0536-O La Secretaria General del Concejo remite resolución Nro. 009-CUS-2022 de la Comisión de Uso de Suelo en el cual expone: "La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 128 de 17 de enero de 2022, durante el tratamiento del sexto punto de orden del día, sobre el Conocimiento y resolución sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (ROSA María Lomas); resolvió devolver el expediente a la Administración Zonal Calderón con el fin de que aclare el tema del valor de la compensación del área verde"
- Con fecha 01 de febrero de 2022 mediante Sitra GADDMQ-AZCA-2022-0387-O la administración Zonal Calderón, aclara respecto a cómo se calcula la compensación por contribución de área verde.
- Con SITRA GADDMQ-SGCT-2023-1158-O de 15 de marzo de 2023 el Secretario General del Concejo Metropolitano Abg. Pablo Santillan expone: "Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 de Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicita que en el término de cocho (8) días,

proceda con la autorización de los informes correspondientes de conformidad con lo establecido en la resolución del concejo Metropolitano de Quito No. C 006-2023

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **390030**, con clave catastral No. 13814 04 022 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

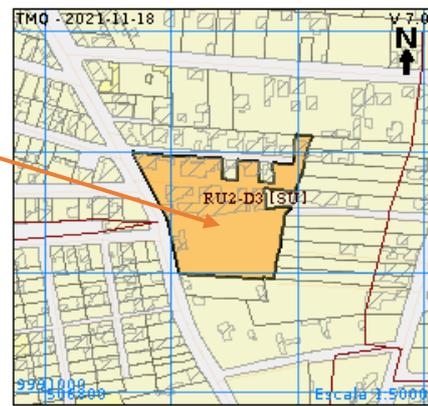
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE
C.C./R.U.C.:	1701478479	TMQ - 2023-03-21
Nombre o razón social:	GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS	
DATOS DEL PREDIO:		
Número de predio:	390030	
Estado:	ACTIVO	
Geo clave:	1701085508240101014	
Clave catastral anterior:	1381404022000000000	
Coordenadas SIRES DMQ:	506943.51 / 9991147.43	
Año de construcción:	2004	
En derechos y acciones:	SI	
Destino económico:	HABITACIONAL	
Dirección:	GENERAL ELOY ALFARO DELGADO - E2-156	
Barrio/Sector:	LUZ Y VIDA	
Parroquia:	CALDERON	
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Calderón	

Imagen 1. Datos catastrales de dominio

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana SUIM

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

Predio: 390030



Clave Catastral: 13814 04 022

IMAGEN 2. Información gráfica

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

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

AREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	3,986.97 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	3,986.97 m ²
Área de adicionales constructivos:	0.00 m ²
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 595,064.57
Avalúo de construcciones:	\$ 1,288,296.71
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 1,883,361.28
DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD
Denominación de predio:	
Estado:	ACTIVO
Área según escritura:	8,706.75 m ²
Área de levantamiento:	9,256.70 m ²
Área gráfica (Sistema catastral):	8,704.64 m ²



Imagen 3. Áreas y Avalúo

Fuente. Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUM-2) Residencial de Media Densidad 2
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	CA-PITU006
Edificabilidad Básica (C18)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	C18 (C303-60)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	300 m2	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	12 m	COS total:	N/A
Forma de ocupación:	(C) Continua con retiro frontal		
Retiro frontal:	3 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios	SI		

Imagen 4. Aprovechamiento Urbanístico

Fuente. Sistema Urbano de Información Metropolitano (SUIM)

- Lote mínimo/ edificabilidad en base al Informe de Regulación Metropolitano (IRM) de consulta, generado el 21 de marzo de 2023.

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	8706.75m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	8704.64m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D3 (203-80)	Área
Lote mínimo	300 m2
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo	(R) Residencial

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17320-2009-0804	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	183,70 m2	NO CUMPLE
FRENTE	0 m	NO CUMPLE; El área prescrita no tiene frente hacia una vía pública, el ingreso propuesto consiste en un pasaje S/N interno del predio.

De acuerdo a la edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el Barrio Luz y Vida de la parroquia Calderón es C18 (C303-60) equivalente a lote mínimo de 300 m2. Y frente mínimo de 10m. 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 con el "lote mínimo" además al no tener acceso a una vía pública no cumple con el "frente mínimo", afectando las condiciones generales de la zona .

Cuadro de afectaciones y Observaciones

OBSERVACIONES
Descripción
RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DE 5.00 MTRS
EL INTERESADO DEBERÁ REALIZAR EL TRAZADO VIAL.....COORDINAR CON LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA
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 5. Observación al predio 390030

Fuente. Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

Actores: Sra. Rosa María Lomas Ayala; Demandados: Sra. María Transito Tipán

“(…) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de Rosa María Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 183.70 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte, en una longitud de 12.30 metros, con pasaje público; Sur, en una longitud de 10.90 metros, con propiedad de Teofilo Simbaña; Este, en una longitud de 14.82 metros, con propiedad del señor Zambrano; y a Oeste, en una longitud de 15.55 metros, con propiedad de Marco Lomas.- Por formar parte, el bien inmueble objeto de la prescripción, de otro de mayor extensión el actor deberá tramitar la autorización municipal ante la Administración zonal correspondiente el fraccionamiento del inmueble de mayor extensión, previo a la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad, estando al plano constante en el mencionado informe pericial.(…)”

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17320-2009-0804(1)

Perito: Arq. Mauricio Gonzales Garcia

Lote 183,70 m2 No Cumple

Frente 0 m No Cumple

- ANÁLISIS ORDENANZA PUGS 001-2021

Revisado el Plano Vial de Calderón y Plano SIREC-Q, se observa que la vía que colinda al predio No. 390030, es una vía aperturada denominada “Eloy Alfaro” de 16 metros de ancho , a continuación se indica el gráfico .



Imagen 6. Predio y vía colindante

Fuente. Plano B3C2



Imagen 7. Predio y vía colindante

Fuente. Plano visor Sirec-Q

De acuerdo a oficio **GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M** de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón se expone: "(...) El inmueble descrito en la sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio del Sra. ROSA MARÍA LOMAS AYALA con cedula CI: 170399227-9, referencia LOTE No. 11; se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ y VIDA de la parroquia de CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta. De acuerdo al Plan Parcial Calderón las Vías locales existentes aperturadas, aprobadas por Ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C). Está Sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía Publica aprobada para su acceso."



- 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 27,555 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200 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 señalado en el Informe Técnico **GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0116-M** de fecha 20 de marzo de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "Se deja expresa constancia, que en el Predio: 390030, Clave Catastral: 1381404022 se han ejecutado prescripciones adquisitivas de dominio, por lo tanto, el avalúo catastral corresponde a la parte sobrante del inmueble."

Predio	Aiva valorativa	Valor USD/m2/Lote Tipo	Superficie Lote(m2)	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
390030 Clave Catastral: 1381404022	08550114 COOPERATIVA LUZ Y VIDA - URBANO	98	8706,75m2	\$ 595.064,57	1.883.361,28\$

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.

De acuerdo a memorando GADDMQ-STHV-DMC-2022-100-O de 26 de junio de 2022 el Director Metropolitano de Catastros, expone cómo determinar el valor del suelo urbano de un predio por metro cuadrado en el cual se aplicara la siguiente formula:

$$Vusu(\text{valor unitario del suelo urbano}) = \frac{Vtu \text{ USD}(\text{valoración del terreno})}{Stl \text{ m}^2(\text{Área total del lote})}$$

En tal motivo el cálculo de la contribución del 15% de área verde es la siguiente.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno (no con el AIVA ya que éste es el valor de un lote tipo)

Se utiliza el Avalúo del terreno ya que este valor ya implica el uso del AIVA y diferente factores, además el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción solo pide 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.

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

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.

$$(595064,57 \text{ usd} / 8706,75 \text{ m}^2) * (183,70 \text{ m}^2) * (0,15) = 1883,25 \text{ usd}$$

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 390030	183,70	0,15	595064,57	8706,75	1883,25

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. 390030, **No Cumple** con los datos establecidos en la zonificación vigente, 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	2023/03/23	
Aprobación	Ing. Jesica Castillo	AZCA-DGT	2023/03/23	