 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2023-001
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 390030 Sr. Marco Lomas	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023/03/21	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.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

- De conformidad al Proceso de Juicio No. 17230-2011-0017 de 01 de diciembre de 2017 a las 14h18, de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por el Juez Chalan Guamán Myriam Viviana a favor de Lomas Ayala Marco Marcelo, en su parte pertinente señala: "(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del señor Marco Marcelino 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 210 metros cuadrados (...)"
- Con fecha 05 de enero de 2023 mediante Resolución No. C005-2023, Concejo Metropolitano resuelve devolver a la Comisión de Uso de Suelo el informe No. IC-CUS-2022-060, para la actualización del mismo.
- Con fecha 15 de marzo de 2023, mediante SITRA GADDMQ-SGCM-2023-1159-O por disposición de presidenta de la Comisión de uso de Suelo, Dra. Mónica Sandoval se solicita se actualicen los informes correspondientes

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	TMO - 2023-03-21	V-7-8
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

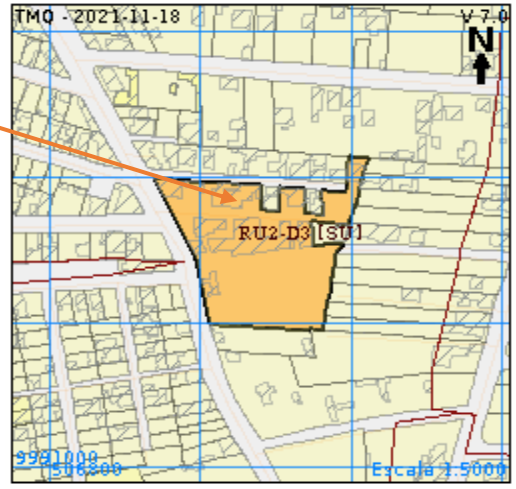


Imagen 2. Ubicación catastral

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

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

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		FOTOGRAFIA DE LA FACHADA
Area de construcción cubierta:	3,986.97 m ²	
Area de construcción abierta:	0.00 m ²	
Area bruta total de construcción:	3,986.97 m ²	
Area de adicionales constructivos:	0.00 m ²	
AVALUO 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	
Area según escritura:	8,706.75 m ²	
Area de levantamiento:	9,256.70 m ²	
Area 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 m ²	Número de pisos:	N/A
Frente mínimo:	10 m	Altura de:	N/A
COS PB:	60.00 %	COS total:	N/A
COS total:	180.00 %		
Forma de ocupación:	(C) Continua con retiro frontal		
Retiro frontal:	3 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		



Imagen 4. Aprovechamiento Urbanístico

Fuente. Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

- Lote mínimo/ edificabilidad en base al Informe de Regulación Metropolitana (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	8704,64 m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

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

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2011-0017	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	210 m2	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, cumple con el "lote mínimo" pero al no tener acceso a una vía pública no cumple con el "frente mínimo".

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 Metropolitano (SUIM)

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

Actores: Sr. Marco Marcelino Lomas Ayala; Demandados: Sra. María Transito Tipán

"(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Sr. Marco Marcelino 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 210 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Con Pasaje si nombre de 12,80 mts.

SUR: Con Teófilo Simbaña en 12,30 mts.

ESTE: Con Luis Velásquez en 17 mts.

OESTE: Con Iván Avilés en 16,50 mts.

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”.

No. 17230-2011-0017

Perito: Arq. Luis Fernando Almeida

Lote 210 m² 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 .

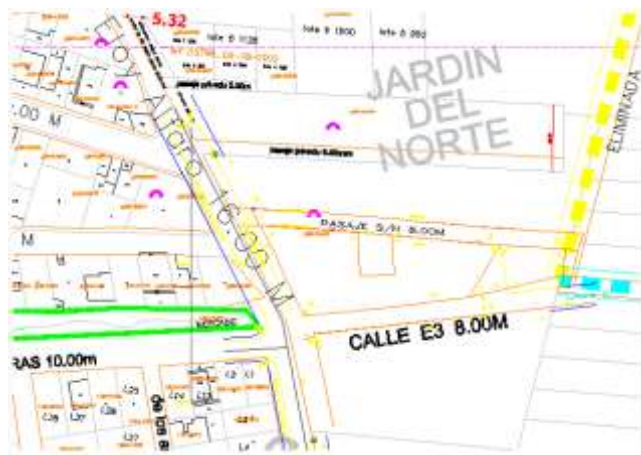


Imagen 6. Predio y vía colindante

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 Sr. MARCO MARCELINO LOMAS AYALA con cedula CU: 150018328-8, referencia LOTE No. 12; 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 aperturada, aprobadas por ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C). Esta 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 31,5 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300 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	Aíva 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 avaluó catastral.

$$(595064,57 \text{ usd} / 8706,75 \text{ m}^2) * (210,00 \text{ m}^2) * (0,15) = 2151.87 \text{ usd}$$

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 avaluó catastral.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 390030	210,0 m2	0,15	595064,57	8706,75	2151.87

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, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad 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
Elaboración	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2023/03/21	
Revisión	Ing. Jesica Castillo	AZCA-DGT	2023/03/21	