	DOCUMENTO: <b>INFORME TÉCNICO</b>	<b>CODIGO:</b> AZCA-DGT-2023-005
	<b>Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 400690</b> <b>MARIA ALICIA VICENTE PEÑA</b>	

### Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023/06/13	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

#### 1. INTRODUCCION


- En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2023-0669-E de fecha 03 de abril de 2023 suscrito por el Sr. Juan José Soltalín Peralta, mediante el cual expone que mediante Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio con proceso Nro. 17360-2012-0294, se dio sentencia sobre parte del predio 400690 a favor del solicitante y su cónyuge María Alicia Vicente Peña y dice: "(...) autorizar se proceda al CATASTRO DEL LOTE DE TERRENO descrito anteriormente (...)"

#### 2. ANTECEDENTES

- Con Proceso de Juicio No. 17306-2012-0294, la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, el jueves 28 de mayo del 2015, a las 10h30, emite sentencia a favor de los señores Juan José Sotalín Peralta y María Alicia Vicente Peña, sobre parte del predio 400690, del Sector del Inca, Barrio Llano Grande, parroquia de Calderón esta ciudad y cantón Quito, provincia de Pichincha. La sentencia dictada corresponden a una superficie total 269,34 metros cuadrados.

#### 3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 400690, con clave catastral No. 12813 020 04 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

N° 791834		FECHA DE EMISIÓN 2023/05/19 14:19
<b>CÉDULA CATASTRAL - DATOS</b>		<b>IMPLANTACIÓN DEL LOTE</b>
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>		
C.C./R.U.C:	1718868464	
Nombre o razón social:	PENA GUACHAMIN PATRICIO ROBERTO	
<b>DATOS DEL PREDIO</b>		
Número de predio:	400690	
Estado:	ACTIVO	
Geo clave:	170108551583013111	
Clave catastral anterior:	128130200400000000	
Coordenadas SIRES DMQ:	506644.08 / 9987066.99	
Año de construcción:	1998	
En derechos y acciones:	SI	
Destino económico:	HABITACIONAL	
Dirección:	Oe11 MIRAMENLINDA - N2-37	
Barrio/Sector:	EL INCA	
Parroquia:	CALDERON	
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Calderón	
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>		

**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: 400690

Clave Catastral: 12813 02 004



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:	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3
Tratamiento:	Potenciación	PIT:	CA-PITU016
Edificabilidad Básica (B1)		Edificabilidad General Máxima ( )	
Código edif. básica:	B1 (A403-60)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	400 m <sup>2</sup>	Número de pisos:	N/A
Frente mínimo:	12 m	Altura de:	N/A
COS PB:	60.00 %	COS total:	N/A
COS total:	180.00 %		
Forma de ocupación:	(B) Pareada		
Retiro frontal:	5 m		
Retiro lateral:	3 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
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>			

Imagen 3. Cuadro de Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM), generado el 19 de mayo del 2023 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	6237.89 m <sup>2</sup>	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	6231.55 m <sup>2</sup>	

**Cuadro No. 2 EDIFICABILIDAD**

Código edif. básica B1 (A403-60)	Área
Lote mínimo	400m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12m
Uso suelo general	(R) RESIDENCIAL
Uso de suelo específico	(RUB-3) Residencial Urbano de Media Densidad 3

**CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17306-2012-0294	ÁREA	OBSERVACIÓN
Área sentencia	269.34 m <sup>2</sup>	CUMPLE
FRENTE HACIA LA VIA PUBLICA MIRAMELINDA	11.05 m	NO CUMPLE; frente menor a lo establecido

De acuerdo a la Edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el sector El Inca, parroquia de Calderón; es B1 (A403-60), equivalente a 400 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 11.05 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 con 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	
<b>VIAS</b>					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
SIREC-Q	MIRAMENLINDA	12	6 EJE DE VÍA	Oe11	
<b>OBSERVACIONES</b>					
Descripción					
RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS LA VIA.....CALDERON					
AFECTACION POR REGULACION VIAL S E SUJETARA A INFORME D E REPLANTEO VIAL.....ZC-DH320...01-AGOSTO-2012					
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**

<b>VIAS</b>					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
SIREC-Q	MIRAMENLINDA	12	6 EJE DE VÍA	Oe11	

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

**Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

**Descripción del Juicio**

*"(...) se acepta la demanda y en consecuencia se declara que los señores JUAN JOSE SOTALIN PERALTA Y MARIA ALICIA VICENTE PEÑA, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble, consistente en el lote de terreno y edificación, ubicado en el sector de la Estación del Inca, barrio Llano Grande, Parroquia de Calderón, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; cuyos linderos son: Norte.- en 11,05 metros, con la calle pública Miramelinda; Sur; en 10,65 metros, con lote de*

*herederos de Nicolás Toapanta; Este.- en 25,29 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; Oeste.- en 25,29 metros, con pasaje peatonal; dando una superficie de 269,34 metros cuadrados. Especificaciones constantes del acta de inspección judicial e informe pericial.”*

#### Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

- No. 17306-2012-0294
- Perito: Ing. José Mario Valladares Marcillo
- Lote 269.34 m<sup>2</sup> No Cumple
- Frente 11.05m No Cumple
  
- **Análisis PMDOT-PUGS-001-2021**

De acuerdo al plano vial de Calderón, se evidencia que la vía que colinda por el norte del área sentenciada es la Calle Miramelinda, vía publica aprobado y aperturada.

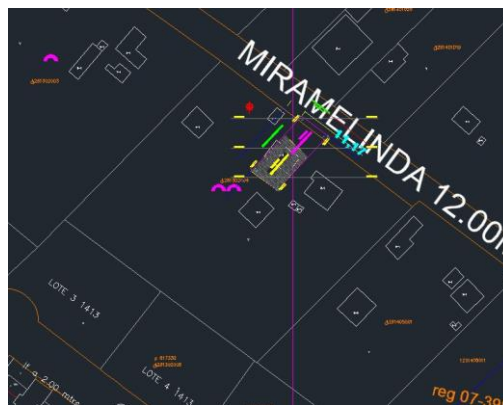


Imagen 6. Plano B3C2  
Fuente: PUGS



Imagen 7. Imagen de Predio  
Fuente: Catastro en línea

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

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 269.34 m<sup>2</sup> corresponde a 40.40 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (400m<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 memorando Nro. **GADDMQ-AZCA-DGT-UC-2023-0033-M** de fecha 12 de junio de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, mediante el cual se emite la información valorativa para el predio 400690, se detalla cuadro remitido por la mencionada unidad

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m2	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
400690	08550007 EL CARMEN Y OTROS - URBANO	12813/12814	110	\$490.815,90	651.639,69

*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-AZCA-DGT-UC-2023-0033-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.  
(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.

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

$$(490815,90 \text{ usd} / 6237,89 \text{ m}^2) * (269,34 \text{ m}^2) * (0,15) = 3178,87 \text{ usd}$$

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 avalúo catastral.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 400690	269,34	15%	490815,90	6237,89	3178,87

#### 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. 400690, No Cumple con el "Lote mínimo" y tampoco cumple con el "Frente mínimo" establecida en la normativa vigente, 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	2023/06/13	
Aprobado por:	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2023/06/13	