



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 435329

CODIGO: AZCA-DGT-2021-014

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2021/10/21	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2019-0055-M de fecha 20 de noviembre de 2019 suscrito por la Dra. Mercedes Bravo, Subprocuradora mediante el cual solicita informe técnico, que deberá ser enviado a la Procuraduría Metropolitana, quien a su vez emitirá el Informe Legal que corresponda; y posteriormente al Concejo Metropolitano.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

- Con documento No. GADDMQ-AZC-DAF-2019-0304-E de 05 de septiembre de 2019, por medio del cual la Abg. Rosa Maza Enríquez, a nombre de la señora Francisca Almeida Estrella, solicita el ingreso de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de un lote de mayor extensión y dar el trámite respectivo para ver si procede o no pagar el área verde, teniendo en cuenta que en el lote que prescribe, ha edificado una construcción de tres plantas, al respecto manifiesto lo siguiente: De la revisión del expediente, se determina que con fecha miércoles 12 de junio de 2019, la Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Dra. Celma Cecilia Espinosa Venegas, dentro del Juicio No. 17230-2018-07203, seguido por Francisca Hermelinda Almeida Estrella, en contra de José Vicente Gaybor Goyes y Otro.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **435329**, con clave catastral No. **13013 02 040** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

IRM - CONSULTA

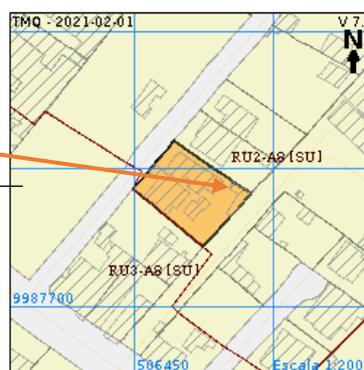
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	<p>TMQ - 2021-02-01 V 7.0</p> <p>RU2-A8 [SU]</p> <p>RU3-A8 [SU]</p> <p>9987700</p> <p>506,450</p> <p>Escala 1:2000</p>	
C.C./R.U.C:		1705297339
Nombre o razón social:		GAIBOR GOYES JOSE VICENTE
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		435329
Geo clave:		170108551499117111
Clave catastral anterior:		13013 02 040 000 000 000
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		836.93 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		836.93 m2
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		898.15 m2
Área gráfica:		819.94 m2
Frente total:		22.92 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 89.82 m2 [SU]
Zona Metropolitana:		CALDERON
Parroquia:		CALDERÓN
Barrio/Sector:		S.JUAN LOMA N 1
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón	
Aplica a incremento de pisos:		

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

Predio: 435329

Clave Catastral: 13013 02 040



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A8 (A603-35)	PISOS	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	Altura: 12 m	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS total: 105 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 01 de Febrero del 2021 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	898.15 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	819.94 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D4 (D303-80)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU2) Residencial Urbano 2

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2018-12203	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	380.42 m2	NO CUMPLE
FRENTE	11.04 m	NO CUMPLE

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector San Juan Loma N 1 de la parroquia Calderón es A8 (A603-35), equivalente a 600 m2. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, afecta 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	Retiro (m)	Observación
OBSERVACIONES				
NO EXISTE AFECTACION POR REGULACION VIAL.....RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LA VIA.....LLANO GRANDE CALDERON				
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.				

El propietario deberá subsanar las observaciones que se emiten en el Informe de Regulación Metropolitana

Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	ZAMORA CHINCHIPE	8	5 m línea de cerramiento frontal	N4C

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

"(...) se acepta la demanda presentada por la accionante; en tal virtud:

- a) Se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la señora Francisca Hermelinda Almeida Estrella, un lote de terreno ubicado en la calle Las Orquídeas Oe9-377 y Av. García Moreno. Barrio San Juan Loma No. 1, parroquia Calderón del cantón Quito; cuyos linderos son los siguientes:
 NORTE, En treinta y cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros, con lote número tres;
 SUR, en treinta y cuatro metros con veintiséis centímetros, con lote de terreno de la señora Margarita Vásquez (antes propiedad de los demandados);
 ESTE, en once metros con veinte centímetros, con propiedad del señor Rafael Guamán;
 OESTE, en once metros con cuatro centímetros, con calle Las Orquídeas, dando un área total del lote de terreno de 380,42m2;
- b) Ejecutoriada que sea esta resolución confiérase copias debidamente certificadas, así como del informe pericial y los planos que obran de fojas 33 a 57, a fin que sean protocolizados en una de las notarías de la localidad y se inscriba en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a efectos de que sirva de suficiente título de propiedad, conforme señala el artículo 2413 del Código Civil; prescripción que se la declara bajo estricta responsabilidad de la accionante; sin perjuicio al cumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes a que estuvieren obligada la parte accionante; así como, de ser el caso, se tomará en cuenta lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);
- c) Se levanta la medida de inscripción de la demanda ordenado en auto de fecha 29 de mayo de 2018, inscrita con No. 860, repertorio 2018093224 de 23 de noviembre de 2018, para el efecto oficiase al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito;

d) Por petición del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que se cancele la hipoteca que ha sido otorgada a favor del IESS, misma que ha sido inscrita el 19 de marzo de 1993; ya que la obligación que motivó el otorgamiento de ésta, ha sido cancelada; en virtud de lo cual, se cancela el gravamen hipotecario otorgada a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; para el efecto, oficiase al señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se levante el gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de terreno número dos situado en la parroquia de Calderón de este cantón Quito(...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2018-12203

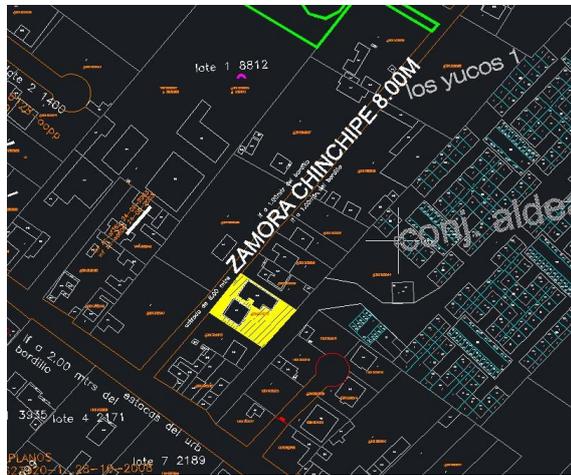
Perito: Arq. Darío Javier Chiza Perigüeza

Lote 380,42 m² No Cumple

Frente 11,04 m No Cumple

- **Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 209**

Revisado el Plan Vial del Plan Parcial Calderón, se observa que la vía de ingreso al predio No. 435329, es una vía aperturada denominada "Zamora Chinchipe" de 8 metros de ancho y calzada de 6m de acuerdo al Plano B3C2 del Plan Parcial Calderón, a continuación se indica el gráfico



- **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 380,42m², 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 GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0128-M de fecha 09 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) revisado el sistema de registro catastral SIREC_Q a la fecha, el predio 435329, clave Catastral1301302040, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de GAIBOR GAOYES JOSE VICENTE Ci. 1705297339, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08010018 SAN JUAN LOMA BAJO - URBANO	898,15m ²	100,00usd	81.686,74

Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III ", DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2020-2021.

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 435329 EXP 419	380.42	0.15	81686.74	898.15	5189.88

4. BASE LEGAL

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 001 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 2171.- **Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada**, en el numeral 4 establece "...En caso de la sentencia ejecutoriada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área total adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000,00 m2, la contribución del área útil adjudicada se compensará en valor monetario según avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente..." Por lo expuesto, al tratarse de un área inferior a 3000,00 m2 y al ser 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. 435329, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

No obstante, en relación al pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana de 31 de diciembre de 2011, suscrito por el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano a través de ticket No. 2011-73032, el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: *"...En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictado dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente..."*.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2021/10/21	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2021/10/21	