

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-GU- 2022-016
	Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 1273303 A Favor Glodí Tufiño y Gálud Elízabeth Hinojosa	

### Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/03/21	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

#### 1. INTRODUCCION

En atención al oficio S/N de 15 de marzo del 2019, suscrito por los señores. Glodí Rodolfo Tufiño y Gálud Elízabeth Hinojosa, ingresado a la Administración Municipal Zona Calderón, a través de Ticket No. 2019-034006, mediante el cual solicitaron: "(...) se aplique la ORDENANZA.METROPOLITANA. Nº 160, Art .2, numeral 4; en razón de que se ha obtenido una sentencia favorable por prescripción adquisitiva de dominio (...)" el mismo que se refiere a un JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO de acuerdo al Juicio No. 2013-0484 del 22 de marzo del 2016 suscrito por la Jueza Abogada, Susana Patiño calero de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, predio No. 1273303, clave catastral No. 12214 07 027 de propiedad de HINOJOSA SALAZAR FRANCISCO Y OTROS, ubicado en la parroquia de Llano Chico, sector La Dolorosa.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

#### 2. ANTECEDENTES

Mediante informe pericial WG-INF-PER-02-15 de 19 de enero del 2015, suscrito por el Ing. Civil Williams Gavilanes Vaca, dirigido al Abogado, Santiago Altamirano Ruíz, Unidad Judicial con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del **Juicio No. 2013-0484, Accionante: Sr. Glodi Rodolfo Tufiño Almeida, Sra. Galúd Hinojosa**, demandados Hrds y otros, por derecho de representación de su difunta madre Blanca Mariana Hinojosa Tufiño y Procurador Metropolitano del Cantón Quito.

En el numeral segundo, Objeto de la pericia, señala: "*Establecer la existencia de las construcciones, ubicación, linderos, superficie, construcciones, edad, croquis y demás características del predio ubicado. En el bardo Gua/o ingresando por la Calle 24 de Mayo al fondo por un pasaje de tierra*".

En lo referente. a datos técnicos obtenidos del Informe y Plano pericial; necesarios para el desarrollo del presente informe, del numeral 3, 4 y 5 se obtiene:

*Numeral 3: "(...) El Bien inmueble es un terreno, que forma parte de un terreno de mayor extensión (...)" "(...) Se ingresa por la calle 24 de mayo por un pasaje de tierra (...)"*.

*Numeral 4: "Área del Terreno calculada 615.98 m<sup>2</sup>"*

*Numeral 5.: "Lindero del terreno*

- *Norte: En 22.44m, con P. Sra. María Mercedes Narváez*
- *Sur: En 21.13m, con pasaje*
- *Este: En 27.22m, con P. Luis Aníbal Hinojosa Tufiño*
- *Oeste: En 27.64 m., con P. Mauro Aloverhes Hinojosa Tufiño Área 613.26 m<sup>2</sup> Medidas tomadas in situ*

Mediante juicio No. 2013-0484 de 22 de marzo del 2016; de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, suscrito por la Jueza, Susana Patiño Calero, en su parte pertinente, DECISIÓN, textualmente señala: "*(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores. GALUD ELIZABETH HINOJOSA CONSTANTE y GLODI RODOLFO TUFÍÑO ALMEIDA;* respecto del inmueble ubicado a 60 mts. De la calle 24 de mayo, barrio Gualo, parroquia. Llano Chico de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguiente linderos: Norte: En 22.44 m, con P. Sra. María Mercedes Narváez- Sur: En 21.13 m., con pasaje- Este: En 27.22m con P. Luis Aníbal Hinojosa Tufiño – Oeste: En 27.64m, con P. Mauro Aloverhes Hinojosa Tufiño;

Área 613.26 m2 medidas tomados en situ (...)" .

"(...) Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente(...)" .

Mediante oficio S/N de 15 de marzo del 2019, suscrito por los señores, Glodí Rodolfo Tufiño y Galud Elizabeth Hinojosa ingresado a la Administración Zonal mediante Ticket No. 2019-034006, solicitan: "(...) se aplique la ORDENANZA METROPOLITANA N° 0160, Art; 2, numeral 4; en razón de que se ha obtenido una sentencia favorable por prescripción adquisitiva de dominio (...)" .

Mediante oficio No. 111-CMCP-MDMQ de 02 de julio del 2019, suscrito por el Concejal Metropolitano, Dr. Marco Collaguazo, en su parte pertinente señala: "(...) se sirva disponer a quien corresponda, se me envíe un informe del estado en atención al requerimiento de los ciudadanos antes nombrados (...) adjunto al presente el oficio ingresado a la Administración Zonal de Calderón! para su mejor comprensión (...)" .

- Oficio No. AZCA-1526, del 02 de octubre del 2018, suscrito por la Arq. Evelyn Marroquín, Directora de Gestión del Territorio (E), en su parte pertinente señala: " (...) con oficio DMC 08133 de 13/07/2018 se remite a esta dependencia expediente conteniendo 20 fojas; y en el cual no constan los planos que se requieren para iniciar e/proceso administrativo para lograr el fraccionamiento (...) " ... con relación al pedido de devolución de pago realizado por concepto de áreas verdes, se le comunica que con trámite 2018-076086 se atendió y ordenó la devolución del mismo .. ." .
- Oficio No. AZCA-0639 de 28 de mayo del 2018. suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio, en su parte pertinente señala: " (...) con base en lo anterior, se devuelve el expediente completo (...) "para que se elaboren tos planos de subdivisión y se incluya la documentación pertinente conforme lo establecido en las ordenanzas 172, 156, 160 y 126 (rectificación de áreas) y sus reformas. Lo anterior con el fin de dar inicio al proceso administrativo para lograr el fraccionamiento o subdivisión del inmueble.:"
- Revisado el **Certificado de Gravamen del Inmueble**, de fecha de emisión: 28 de octubre de 2019; en su parte pertinente se señala: "(...) se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de un **LOTE DE TERRENO de 597.01 metros cuadrados de superficie** (...)" las negrillas me corresponden.
- Revisado el documento de la notaría segunda de la Dra. Paola Delgado Loor, suscrito por la Abogada Marilin: Encalada Guerrero; textualmente señala: "(...) En el protocolo a su cargo, díguese incorporar el documento Compromiso Familiar de **Servidumbre de Paso**, suscrito entre los Herederos de la familia Hinojosa Tufiño, Alicia Hinojosa Tufiño, Gonzalo Guaña Hinojosa, Mauro Hinojosa Tufiño, Diopodina Hinojosa Tufiño, Freddy Hinojosa García, Mercedes Cholonqo Hinojosa; Vilmo Hinojosa, Galud Hinojosa Constante y Soraya Tufiño Hinojosa(...)" .

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 1273303, clave catastral No. 12214 07 027 , se encuentra catastrado con los siguientes datos:

Fecha: 2022-02-18 11:39		No. 761403	
<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>		<b>*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE</b>	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>			
C.C./R.U.C.:	1700440553		
Nombre o razón social:	HINOJOSA SALAZAR FRANCISCO Y OTROS		
<b>DATOS DEL PREDIO</b>			
Número de predio:	1273303		
Geo clave:	170108650120035111		
Clave catastral anterior:	12214 07 027 000 000 000		
En derechos y acciones:	NO		
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Área de construcción cubierta:	283.89 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	<b>283.89 m2</b>		
<b>DATOS DEL LOTE</b>			
Área según escritura:	2079.13 m2		
Área gráfica:	2020.74 m2		
Frente total:	10.31 m		
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 207.91 m2 [SU]		
Zona Metropolitana:	CALDERON		
Parroquia:	LLANO CHICO		
Barrio/Sector:	LA DOLOROSA		
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón		
Aplica a incremento de pisos:			

Imagen 1: Ubicación Grafica

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

\*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro

**Predio: 1273303**



Clave catastral: 12214 07 27

Imagen 2: Ubicación Grafica

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES		
<b>ZONIFICACIÓN</b>		
Zona: D4 (D303-80)		<b>RETIROS</b>
Lote mínimo: 300 m2	<b>PISOS</b>	Frontal: 0 m
Frente mínimo: 10 m	Altura: 12 m	Lateral: 0 m
COS total: 240 %	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
COS en planta baja: 80 %		Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		<b>Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano</b>
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1		<b>Factibilidad de servicios básicos: SI</b>
sd		

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM), generado el 18 de febrero del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	2079,13	Existe diferencias de áreas
Área Grafica	2020,74	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D4 (D303-80)	Área
Lote mínimo	300m2
Frente mínimo	10m
Uso de Suelo	(R1) RESIDENCIAL URBANO 1

Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	24 MAYO	12	a 6.00m del eje devia	E3
REGULACIONES				

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio – Juicio 2013-0484	Área	Observación
Lote	597,01m2	CUMPLE
Frente	0.00	NO CUMPLE. El área prescrita no tiene frente hacia una vía pública. El ingreso propuesto consta desde una servidumbre de paso.

En base a la documentación recopilada, se establece que el área prescrita no tiene acceso desde una vía pública.

De acuerdo a las Zonificaciones enunciadas, el lote mínimo establecido en el Sector La Dolorosa de la Parroquia de Llano Chico es D4 (D303-80) equivalente a 300m2 y frente mínimo de 10 metros. En consecuencia al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio se verifica que afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, al no cumplir con el frente mínimo establecido por la zonificación metropolitana vigente.

#### Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción de la inscripción de la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.-

*“ Con repertorio 54784, del registro de Demandas y con fecha DIECIOCHO DE JULIO DEL DOS MIL TRECE, a las CATORCE horas, y CUARENTA Y DOS minutos, se me presento el auto de ONCE DE JUNIO DEL DOS MIL TRECE, dictado por el Juez TERCERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual dentro del Juicio ORDINARIO, cuya copia fotostática se adjunta en cuatro fojas, que sigue GALUD ELIZABETH HINOJOSA CONSTANTE y GLODI RODOLFO TUFÍÑO ALMEIDA, en contra de MAURO ALOBERNES HINOJOSA TUFÍÑO , YOLANDA LEOPOLDINA*

HINOJOSA TUFÍÑO, ALICIA HINOJOSA TUFÍÑO, FLANCA FLORINDA HINOJOSA TUFÍÑO, CLAUDIA MARÍA HINOJOSA TUFÍÑO, LUIS ANIBAL HINOJOSA TUFÍÑO, ALADINO GILBERTO HINOJOSA TUFÍÑO, en calidad de hijos de los difuntos JOSÉ FRANCISCO HINOJOSA SALAZAR Y ZOILA AMANDA TUFÍÑO GALARZA; y, señores LIDIA PILAR MENA HINOJOSA, GLORIA LUPE MENA HINOJOSA, MARLENE ONDINA HINOJOSA, GUIDO OSWALDO MENA HINOJOSA, BILMO HINOJOSA, HUMBERTO HINOJOSA, nietos de los prenombrados causantes quienes son herederos por derecho de representación de su difunta madre BLANCA MARINA HINOJOSA TUFÍÑO, todos por sus propios derechos en sus calidades de herederos universales de los difuntos JOSÉ FRANCISCO HINOJOSA Y ZOILA AMANDA TUFÍÑO; y, herederos presuntos y desconocidos de los predominantes causantes, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de un LOTE de TERRENO de 597.01 metros cuadrados de superficie, ubicados en la calle 24 de mayo, barrio Gualo, Parroquia de LLANO CHICO, el cual se circunscribe dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE, en la extensión de veinte y dos metros cuarenta y cuatro centímetros con terreno de María Mercedes Narváez; SUR, en la extensión de veintiún metros trece centímetros con pasaje sin nombre; ESTE, en la extensión de veinte siete metros veinte y dos centímetros con terreno de mayor extensión; y OESTE, en la extensión de veinte y siete metros setenta y cuatro centímetros con terreno de mayor extensión en posesión del señor Mauro Alobernes Hinojosa Tufiño (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio No. 2013-0484  
 Perito: Ing. Williams Gavilanes Vaca  
 Lote 597.01 Cumple (Área de planimetría que consta en Autos)  
 Frente 0 m NO Cumple (No tiene frente hacia una vía publica)

**INFORME PERICIAL.**

"Se trata de un terreno en el que se han construidos dos casas, antes suscrita. Tiene los servicios básicos agua luz alcantarillado. Tiene acceso por el Pasaje de tierra S/N.- CONCLUSIONES.- El terreno y construcciones está ocupando el Actor SR. GLODI RODOLFO TUFÍÑO ALMEIDA, SRA. GALUD HINOJOSA CONSTANTE, quienes viven con su familia. A decir de los ocupantes están viviendo por más de 22 años, las Casas construidas en tiempos parciales La casa No. 1 de (dos pisos), tiene una edad de 10 a 15 años. La Casa No. 2 de (Un Piso), tiene una edad 8 a 12 años (...)."

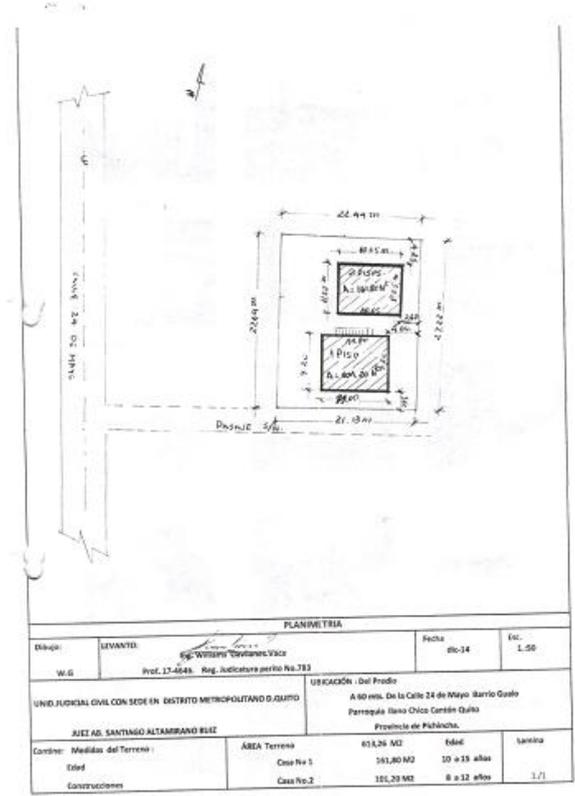


Imagen Fotometría de plano  
 Consulta de Informe Perito del 19 de enero de 2015

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

De acuerdo al P.P.C se evidencia que hay vías internas dentro del predio, que no se encuentran aprobadas; las vías de acuerdo al Plano D4 (D303-80) del P.P.C; que colindan al predio global y se encuentran aprobadas, es la calle 24 de mayo de 12,00 metros de ancho. Así como se observa en Imagen; que el predio no tiene salida a vía principal

P. 1273303



Imagen Predio 1273303  
Consulta PPC Calderón Ordenanza 209.

P. 1273303

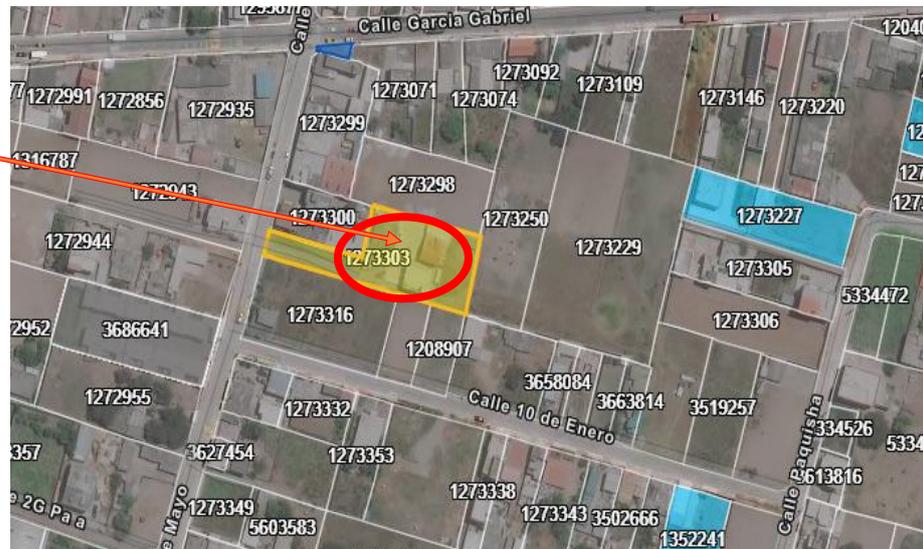


Imagen Predio 1273303  
Consulta Arcgis. Plano Catastro en Línea

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

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 89.55 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300m<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 el Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0063-M de fecha 07 de marzo de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 1273303, Clave Catastral 12214 07 027, ubicado en la parroquia Llano Chico y catastrado a nombre HINOJOSA SALAZAR FRANCISCO Y OTROS C.I. : 1700440553, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA	VALOR/m <sup>2</sup>	Avalúo de terreno
08650006 GUALO - URBANO	2079,13m <sup>2</sup>	109,00usd	127.114,06usd
<i>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.</i>			

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 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.

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

$$(127.114,06 \text{ usd} / 2079,13 \text{ m}^2) * (597,01 \text{ m}^2) * (0,15) = 5.475,01 \$$$

DOCUMENTO	AREA UTIL (m <sup>2</sup> )	% CONTRIBUCION	AVALUO TERRENO (\$)	AREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	MONTO CONTRIBUCION (\$)
PREDIO 1273303	597,01	0,15	127.114,06	2.079,13	5.475,01

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 predio Nro. 1273303, Cumple con el "Lote mínimo", el área prescrita corresponde a 597.01 m<sup>2</sup> mayor que la establecida en la zonificación vigente, pero, no tiene frente hacia una vía pública, por lo que **NO CUMPLE** con el "frente mínimo", afectando las condiciones de zonificación metropolitana vigente establecida para la zona, razón por la que se emite **INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE**

#### 6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado por:	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/03/21	
Aprobado por:	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/03/21	