	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2022-015
	Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 593449 a favor de Guanopatin Hurtado Jesús y Salazar Curán María	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/03/22	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al oficio S/N de 16 de abril de 2021, suscrito por los señores. **GUANOPATIN HURTADO JESUS OBENCESLAO**, portador de la cédula de ciudadanía No.1704399706 y **SALAZAR CUARAN MARIA SOCORRO**, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1752323517, ingresado a la Administración Municipal Zona Calderón, a través de Ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DAF-2021-1324-E, mediante el cual solicitaron: "(...) *la obtención de licenciamiento, emitida por la Unidad de Gestión Urbana de su Administración Zonal, para el FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN, que consta en el predio No. 0593449, perteneciente a los propietarios que han sido demandados, previo a la sentencia dentro del juicio No . 17230-20141451, donde se ACEPTÓ LA DEMANDA Y DECLARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, A FAVOR DE LOS COMPARECIENTES, respecto al lote y sus edificaciones, en el barrio San Luis de Calderón, parroquia Calderón, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 192,08 metros cuadrados, el mismo que se encuentra con los linderos señalados en dicha **sentencia**, como en el **informe pericial**, los cuales están notariados, este terreno es el que forma parte del inmueble de mayor extensión.(...)*"

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

- **Descripción del Predio 593449**

OCHENTA POR CIENTO de derechos y acciones, fincados en el LOTE TERRENO desmembrado de uno de mayor extensión situado en el barrio San Luis de Calderón, de la parroquia CALDERON, de este Cantón, con matrícula número CALDE0042349; LINDEROS GENERALES: Norte, en cincuenta metros, con propiedad de Pablo Muquinche, SUR, en sesenta y un metros, doce centímetros, fabrica Artectum, ESTE, en quise metros, terreno de Pedro Pablo Muquinche, OESTE, en veinte y un metros, calle pública que conduce a Marianita de Jesús. Superficie MIL METROS CUADRADOS

- **12-12-2014**

En Juicio Ordinario Número 1451-2014, que sigue **JESUS OBENCESLAO GUANOPATIN HURTADO** y **MARIA SOCORRO, SALAZAR CUARAN**, en contra de **LUIS ALFREDO TIPAN MINANGO** y **MARIA MAGDALENA SIMBAÑA MUQUINCHE**, se dispuso la Inscripción de la **DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** de un LOTE de TERRENO desmembrado de uno de mayor extensión sin número ubicado en el sector de San Luis de Calderón, calle Geovanny Calles No. 510 y Carlos Mantilla, perteneciente a la Parroquia de CALDERÓN, con una superficie aproximada de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS y circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, con propiedad de la señora María Isabel Muquinche Romero, en una extensión de 13,22 mts.; **ESTE**, con propiedad de María Isabel Muquinche Romero, en una extensión de quince metros; y, **OESTE**, con propiedad de Luis Tipán Minango, en una extensión de 15.25mts., en una parte; y, en otra, con pasaje de ingreso a la propiedad en una extensión de 3 mts.

- **21-01-2016 Reforma de demanda**

Posterior a la calificación de la demanda ordinaria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito y citación a los demandados, aparecen nuevos propietarios del referido inmueble; sin embargo de aquello el Código Civil, en su Art. 2410 del Código Civil y s.s., dispone "Cabe la prescripción extraordinaria contra de título inscrito..." En mérito al certificado del Registro de la Propiedad que nos permitimos adjuntar, se

desprende que actualmente los propietarios del referido inmueble son los señores SEGUNDO PATRICIO MORALES PARRA y MARIA SOLEDAD YANCHAGUANO CHASI personas con quienes a ningún momento hemos hecho trato o contrato de ninguna índole sobre el citado lote de terreno; por lo que, de conformidad con lo prescrito en el Art. 70 del Código de Procedimiento Civil, procedemos a REFORMAR NUESTRA DEMANDA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS.

ANTECEDENTES. Inicialmente demandamos la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a los propietarios de un lote de terreno desmembrado de uno de mayor extensión sin número ubicado en el sector de San Luis de Calderón, calle Geovanny Calles No. 510 y Carlos Mantilla (actualmente), perteneciente a la parroquia de Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS y circunscrito dentro de los siguientes linderos: **Norte.**- Con propiedad de la señora María Isabel Muquinche Romero, en una extensión de 13,22 mts.; **Sur.**- Con predio de la Policía Judicial, en una extensión de 13,23 mts. **Este.**- con propiedad de María Isabel Muquinche Romero, en una extensión de quince metros. **Oeste.**- Con propiedad de Luis Alfredo Tipán Minango, en una extensión de 15.25 mts, en una parte; y en otra, con pasaje de ingreso a la propiedad en una extensión de 3mts, y que en el certificado del registro de la Propiedad constaban como propietarios los señores LUIS ALFREDO TIPAN MINANGO y MARIA MAGDALENA SIMBAÑA MUQUINCHE, a quienes se les citó legalmente y comparecieron a juicio, conforme se desprende del expediente.

Dentro del Juicio ORDINARIO Número 1451-2014, que sigue *JESUS OBENCESLAO GUANOPATIN HURTADO y MARIA SOCORRO SALAZAR CUARAN, en contra de SEGUNDO PATRICIO MORALES PARRA, MARIA SOLEDAD YANCHAGUANO CHASI, LUIS ALFREDO TIPAN MINANGO y MARÍA MAGDALENA SIMBAÑA MUQUINCHE, se dispone la Inscripción de la REFORMA A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO*, la misma que transcrita textualmente es como sigue: " SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA: NOSOTROS: JESUS OBENCESLAO GUANOPATIN HURTADO y MARIA SOCORRO SALAZAR CUARAN, de 58 y 55 años de edad, en su orden, de estado civil casados entre sí, de profesión comerciantes, ecuatoriano y colombiana residente en este país respectivamente, domiciliados en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio Ordinario No. 17230-2014-1451, ante Usted respetuosamente comparecemos con la siguiente reforma de demanda ordinaria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio; con los siguientes datos:

NORTE	Con propiedad de la señora María Isabel Muquinche Romero, en una extensión de 13,22 mts.;
SUR	Con predio de la Policía Judicial, en una extensión de 13,23 mts
ESTE	con propiedad de María Isabel Muquinche Romero, en una extensión de quince metros
OESTE	Con propiedad de Luis Alfredo Tipán Minango, en una extensión de 15.25 mts, en una parte (hoy, de Segundo Patricio Morales Parra y María Soledad Yanchaguano Chasi); y en otra, con pasaje de ingreso a la propiedad en una extensión de 3 mts.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 593449, clave catastral No. 13313 04 023, se encuentra catastrado con los siguientes datos:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1001526175
Nombre o razón social:	MORALES PARRA SEGUNDO PATRICIO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	593449
Geo clave:	170108551381111111
Clave catastral anterior:	13313 04 023 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	359.57 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	359.57 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1000.00 m2
Área gráfica:	819.95 m2
Frente total:	19.84 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 100.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CALDERON
Parroquia:	CALDERÓN
Barrio/Sector:	S.CAMILO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón
Aplica a incremento de pisos:	

Imagen 1. Información Unipropiedad Predio 593449
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

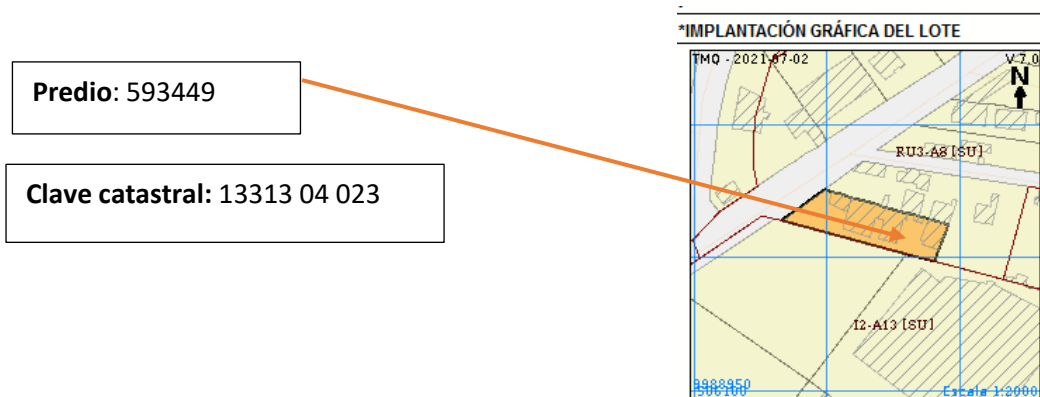


Imagen 2. Información Gráfica Predio 593449
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A8 (A603-35)	Altura: 12 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m2	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m		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: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI	
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	1000,00	Existe diferencias de áreas
Área Grafica	819,95	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A606-35)	Área
Lote mínimo	600m2
Frente mínimo	15m
Uso de Suelo	(RU3) RESIDENCIAL URBANO 3

Cuadro de Vías

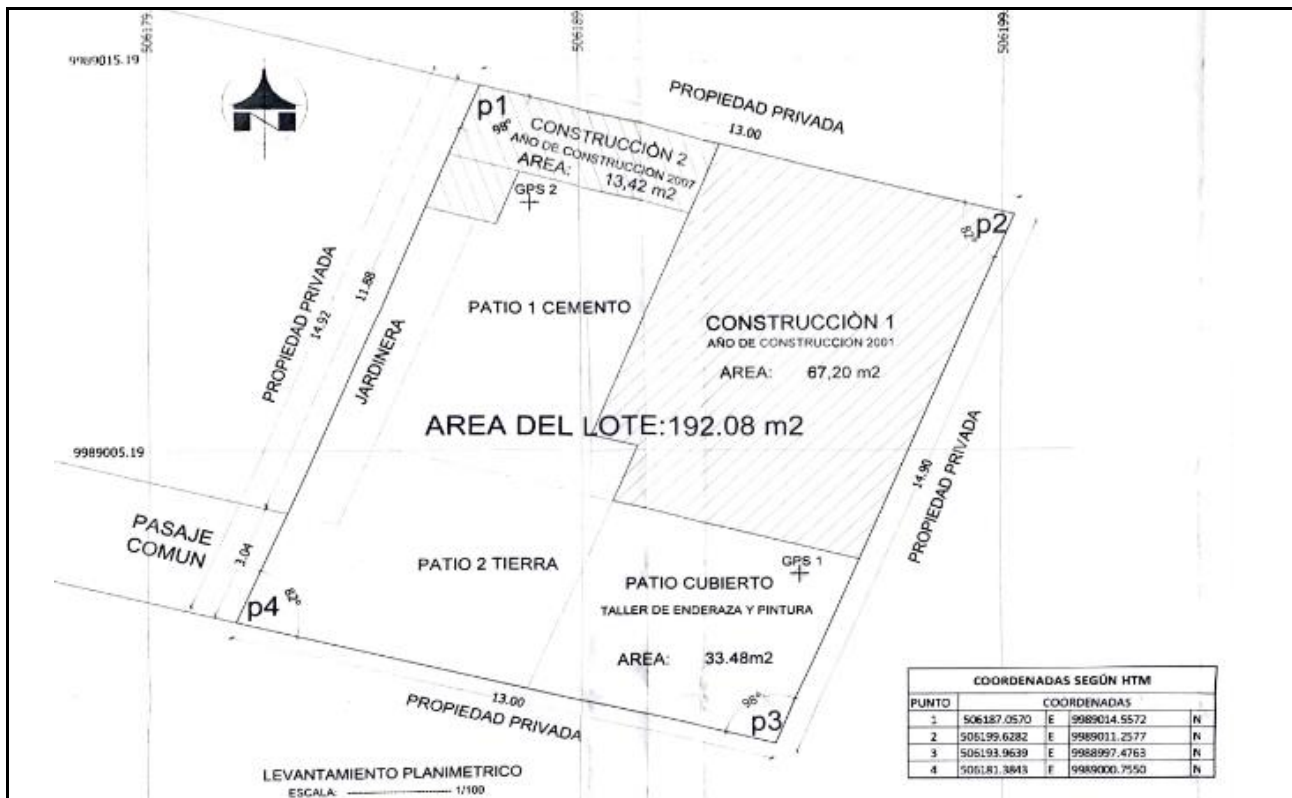
VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	GIOVANNI CALLES LASCANO	18	a 2.00m del bordillo	

Cuadro Nro. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio:

Prescripción Adquisitiva de Dominio – Juicio 1451-2014	Área	Observación
Lote	192.08 m2	NO CUMPLE
Frente	0.00	NO CUMPLE. El área prescrita no tiene frente hacia una vía pública. El ingreso propuesto consta desde un "Pasaje Común" de 3.04m.

En base a la documentación recopilada y al plano de prescripción adjunto al presente trámite, se establece que el área prescrita no tiene acceso desde una vía pública.

De acuerdo a la Zonificación asignada, el lote mínimo establecido en el Sector San Camilo de la Parroquia Calderón es A8 (A603-35) equivalente a 600m2 y frente mínimo de 15 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 lote mínimo y 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.-

Se acepta la demanda propuesta por Jesús Obenceslao Guanopatin Hurtado y María Socorro Salazar Curán, contra Luis Alfredo Tipán Minangon María Magdalena Simbaña Muquinche, Segundo Patricio Morales Parra y María Soledad Yanchaguano Chasi; y, por tanto se concede la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, a favor de los señores Jesús Obenceslao Guanopatin Hrtado y María Socorro Salazar Curán, del inmueble ubicado en el sector San Luis de Calderón, Calle Geovanny Calles Nro. 510 y Carlos Mantilla (actualmente), perteneciente a la parroquia de Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de ciento noventa y dos punto ocho metros cuadrados y circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte: En 13 metros con propiedad de la señora María Isabel Muquinche Romero, SUR: En 13 m con predio de la Policía Judicial; ESTE: en 14.90m con propiedad de la señora María Isabel Muquinche Romero; y OESTE: En 11.08m con propiedad del señor Luis Tipán Minango y en otra parte en 3.04m con pasaje interno: AREA del lote 192.08m², conforme a la ampliación del Informe pericial que obra en el proceso de fojas 207 de los autos.

Prescripción Adquisitiva de Dominio No. 2014-1451

Área Lote Prescrito = 192.08 m² No Cumple

Frente hacia vía = 0 m NO Cumple (No tiene frente hacia una vía publica)

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

Se evidencia que las vías de acuerdo al Plano B3-C del P.P.C; que colindan al predio global y que se encuentran aprobadas, es la calle Geovanni calles de 18,00 metros de ancho. El área sentenciada se encuentra en la parte posterior del predio con acceso por un pasaje interno que no se encuentra aprobado según P.P.C.

P. 593449

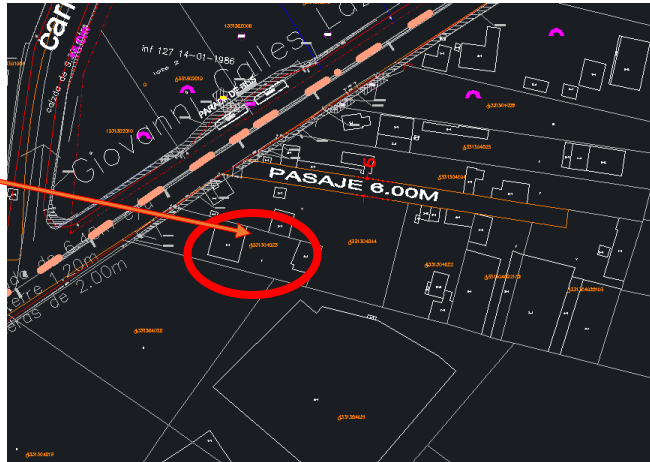


Imagen Predio 593449
Consulta PPC Calderón Ordenanza 209.

P. 593449



Imagen Predio 593449
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 prescrita corresponde a 28.81m², 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 contenido en **Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0009-M** de fecha 16 de febrero de 2022, emitido por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "(...)revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con **Predio 593449, Clave Catastral 1331304023**, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de **MORALES PARRA SEGUNDO PATRICIO C.I. 1001526175**, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avaluó de terreno
08550056 SAN RAFAEL II - URBANO	1000,00m2	95,00usd	78.954,50usd

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.

Cuadro No.4 Valor referencial compensación por contribución de 15% área verde:

DOCUMENTO	AREA UTIL M2	% CONTRIBUCION	AVALUO TERRENO	AREA TERRENO M2	MONTO CONTRIBUCION \$
PREDIO 593449	192,08	0.15	78.954,5	1000	2274,84

4. BASE LEGAL

Ordenanza Metropolitana No. 001 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo IV.1.79 numeral 4. Establece: "(...) En el 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, 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 útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avaluó catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente. (...)"

5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que, de la Prescripción Adquisitiva de una parte del predio No. **593449** mediante sentencia y que consta en el plano presentado, corresponde a 192,08 M2 y frete hacia un pasaje interno, por tanto NO CUMPLE con el "lote mínimo" y "frente mínimo" establecido por la zonificación metropolitana vigente, afectando las condiciones generales de los inmuebles de la zona, razón por la que la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal emite **INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE** de fraccionamiento del área prescrita mediante Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

7. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado y Revisado	Ing. Israel Jimenez	AZCA-DGT	2022/03/22	
Aprobado por:	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/03/22	