



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 804210.
Sr. Jaime Cajas

CODIGO: AZCA-
DGT-2022-32

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/08/17	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

- En Oficio S/N ingresado mediante Sitra Nro. GADDMQ-AZCA-2022-0686-E 21 de abril de 2022, el señor Jaime Cajas pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17304-2014-0956, en el cual se sentencia en segunda instancia 11 de octubre 2016 a favor de una parte del predio Nro. 804210 correspondiente a 1996,02 m2, con el fin de que se catastre y emita los pagos correspondientes.

2. ANTECEDENTES

- “El señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, comparece a juicio y después de consignar sus generales de ley (fs67 a 70), manifiesta: “soy poseedor de un lote de terreno ubicado en el sector Carretas de la parroquia de Calderón, calle C de la ciudad de Quito, de un área de 2.003,86 metros cuadrados de superficie, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con terreno baldío en una extensión de 55,10 metros; SUR.-con propiedad B en una extensión de 53.86; ESTE.- con propiedad de la señora Myriam Salina, en una extensión de 36,80; y, OESTE, propiedad del señor Edgar Beltrán en una extensión de 36,80 metros (...)” demanda en juicio ordinario a la COOPERATIVA DE VIVIENDA CUERPO DE BOMBEROS DE QUITO.

Sentencia: Resuelve “ (...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, respecto del inmueble que consiste de un lote de terreno situado en la calle B de la cooperativa de Vivienda del Cuerpo de Bomberos de Quito (...) ” por una superficie de 1996.02 metros cuadrados.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio **No. 804210**, con clave catastral **No. 12910 31 001** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

IRM - CONSULTA		
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:		1790144305001
Nombre o razón social:		COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:		804210
Geo clave:		170108551495013111
Clave catastral anterior:		12910 31 001 000 000 000
En derechos y acciones:		NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:		10622.93 m2
Área de construcción abierta:		0.00 m2
Área bruta total de construcción:		10622.93 m2
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:		37149.35 m2
Área gráfica:		37898.67 m2
Frente total:		23.61 m
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 3714.94 m2 [SU]
Zona Metropolitana:		CALDERÓN
Parroquia:		CALDERÓN
Barrio/Sector:		SIERRA HERMOSA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón	
Aplica a incremento de pisos:		

Imagen 1: Datos Prediales

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

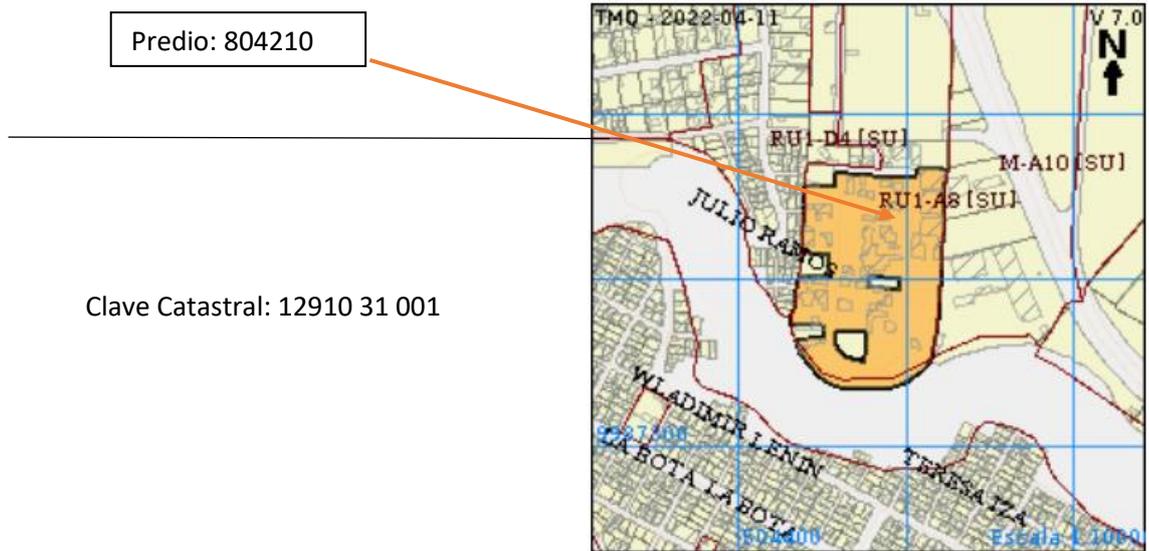


Imagen 2: Imagen predial
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- 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: (RU1) Residencial Urbano 1 sd	Factibilidad de servicios básicos: SI	

Imagen 3: Zonificación
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 15 de agosto del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	37149.35 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	37898.67 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600 m ²
Frente mínimo	15 m
Uso de suelo	(RU1) RESIDENCIAL URBANO 1

Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172

OBSERVACIONES

SECTOR CUERPO DE BOMBEROS.....CALDERON
 NO EXISTE AFECTACION POR REGULACION VIAL.....RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LAS VIAS.....RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DEFINIDO POR EL BORDILLO EXISTENTE
 SOLICITARA EL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS.....ORD 0172...ART 117...

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: Afectaciones y Protecciones del predio
 Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

Cuadro de Vías

VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	0		SN
IRM	CALLE SUR	12	a 2.00 mtrs del bordillo	
IRM	CALLE C	12	2.00 m del bordillo	
IRM	CALLE A	12	2.00 m del bordillo	
IRM	CALLE B	12	2.00 m del bordillo	

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

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17304-2014-0956	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	1996.02 m2	CUMPLE
FRENTE OESTE CON CALLE B	54.06 m	NO CUMPLE (No colinda con una vía aprobada)

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector SIERRA HERMOSA de la parroquia Calderón es A8 (A603-35), equivalente a 600 m2 y frente mínimo de 15 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 las condiciones generales de los inmuebles de la zona.

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

"(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que a operado a favor del señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, respecto del inmueble que consiste en el lote de terreno situado en la calle B de la Cooperativa de Vivienda del Cuerpo de Bomberos de Quito, sector Carretas, parroquia de Calderón, Cantón Quito cuyos linderos son los siguientes : AL NORTE: Lote 2 propiedad de señor Vinicio Toro en una extensión de 36,59 metros; AL SUR: Lote 5 propiedad del señor Edgar Beltrán en 36,72 metros; AL ESTE: Lote de propiedad del señor

Mario Chiriboga, en 54,89 metros y OESTE, con la calle B en 54,06 metros con un área total de 1996,02 metros cuadrados (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17304-2014-0956

Perito: Ing. Patricio Vásquez Leiva

Lote 1996,02 m2 NO Cumple

Frente 0 m NO Cumple

INFORME PERICIAL.

"La propiedad se constituye en un terreno de 1996,02 m2, cerrado en sus linderos con paredes de bloque, una puerta de hierro peatonal y vehicular para el ingreso a la propiedad, tiene una casa principal de dos pisos de construcción de hormigón armado y losas de hormigón con terraza, en la planta baja funciona un taller de carpintería con área de máquinas, área de armado, baño, bodega, áreas de lijado, lacado, compresor, secado y oficina; en el segundo piso tiene un área de bodega y el área de vivienda del Sr. Cajas Pallo Jaime donde vive con su esposa e hijos que consta de sala, comedor, cocina, baño social, estudio, área de televisión, tres dormitorios, un master con baño, cuarto de máquinas y un baño compartido.

En la parte Sur-Oeste de lote tiene una casa pequeña que tiene sala comedor cocina, baño y tres dormitorios, aquí vive el Sr. Gilberto Mantilla suegro del Sr Cajas Pallo Jaime. Junto a esta casa hay un galpón cerrado que tiene arrendado. Junto a la casa tiene una cancha de vóley, un área abierta y un galpón cerrado que sirve como bodega, además de una casa pequeña arrendada con sala, comedor, cocina, baño y dos dormitorios "

- Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón.



Imagen 6: Vista satelital Predio
FUENTE: Catastro en línea

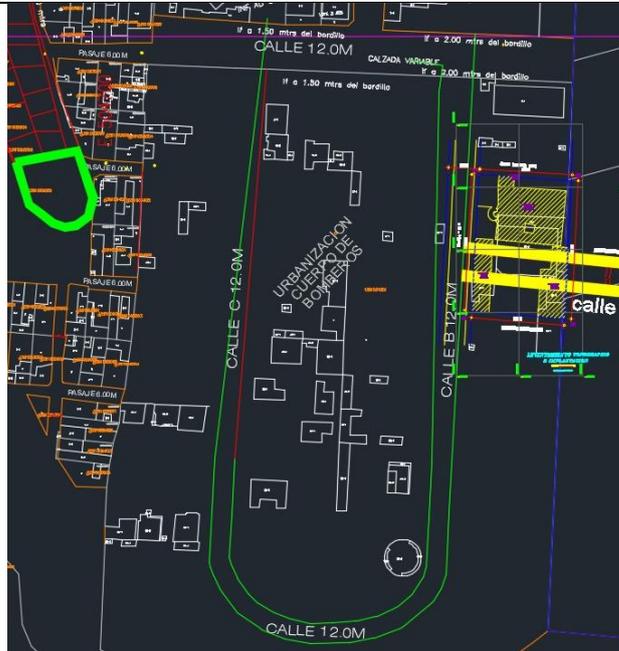


Imagen 7: Vías Aprobadas del PPC
Fuente: Plan Parcial de Calderón

Revisado el Sistema Catastral y el PPC se evidencia que el lote prescrito, no colinda con una vía pública aprobada.

ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN

- 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 299,40 m², 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-2022-0119-M de 27 de abril de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) valor del m² del predio N° 804210 de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS (...) " y remite la información siguiente:

Predio	Aíva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m ²	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
804210	08550026 COOPERATIVA BOMBEROS - URBANO	12910	54	\$ 1.003.032,45	\$ 4.076.714,02

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: GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0119-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.
 $(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\% \text{ Contribución})$

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:

$$(1'003.032,45 \text{ usd} / 37.149,35 \text{ m}^2) * (1996,02 \text{ m}^2) * (0,15) = 8083,88 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 804210	1996,02	0,15	1'003.032,45	37149,35	8083,88

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. 804210, cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 1996,02 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo, no cumple con el "frente mínimo", ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.
- El 15% del área útil prescrita corresponde a 299,40 m2, 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

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración y revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/08/17	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/08/17	