

	DOCUMENTO: <b>INFORME TÉCNICO</b>	<b>CODIGO: AZCA-DGT-2022-24</b>
	<b>Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 804210. Sr. Manuel Baliente</b>	

**Registro de Cambios**

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/05/04	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

**1. INTRODUCCION**

- En Oficio S/N de 03 de febrero de 2020 ingresado mediante Sitra Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2021-0556-E de 22 de marzo de 2021, el señor Manuel Baliente pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17324-2013-0515, en el cual se sentencia en segunda instancia de 30 de julio de 2019 a favor de una parte del predio Nro. 804210 correspondiente a 895.06m2, con el fin de que se catastre y emita los pagos correspondientes.
- Con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2021-0870-O de 29 de marzo de 2021, la administración Zonal solicita se aclare levantamiento georreferenciado el cual difiere las áreas y linderos respecto de la sentencia.
- Con oficio S/N de 10 de junio de 2021 ingresado mediante Sitra **GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2092-M** de 16 de agosto 2022, el señor Manuel valiente remite a la Administración Zonal Calderón el levantamiento planimétrico georreferenciado en donde concuerda las dos áreas sentencia y levantamiento y a su vez solicita se catastre la mencionada sentencia.

**2. ANTECEDENTES**

- **Sentencia de primer nivel:** "(...) Manuel Baliente, luego de consignar sus generales de libelo inicial, manifiesta que es poseedor del lote de terreno ubicado en el sitio Carretas de la parroquia de Calderón, calle C de la ciudad de Quito, de un área de 895.06 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con calle C en 26,60 metros; SUR.- propiedad del Barrio La Eloísa en 26,90 metros; ESTE.- Con propiedad de Luis Alberto García en 33,50 metros y OESTE, con propiedad de Carlos Rojas Chasi en 33,42 metros (...)" demanda en juicio ordinario a la COOPERATIVA DE VIVIENDA CUERPO DE BOMBEROS DE QUITO.  
**Sentencia: Resuelve** " (...) se desecha la demanda por falta de Litis consorcio pasiva. Dejándose a salvo el derecho de las partes para ejercer las acciones que le asisten (...)"
- **En segunda instancia:** Se dicta la providencia poniendo en conocimiento de las partes la recepción del proceso, en el cual al fundamentar el recurso establece de manera concreta, completa y exacta los puntos de discrepancia con el fallo expedido y de disconformidad  
El Juez ponente, Lopez Caicedo Nancy Ximena del juicio **No. 17324-2013-0515**, de 30 de julio de 2019, determina: "**El actor MANUEL VICENTE BALIENTE CUCHIPE**, fundamenta su recurso de apelación (fs. 23 a 24 y vuelta), expresando que la relación jurídica está determinada, por lo que deviene en improcedente el haber expedido sentencia inhibitoria, en razón de que a quien demando fue el que consta como propietario del inmueble y pide revocar la sentencia y aceptar la demanda, declarando a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble que individualiza en el libelo inicial. (...)"

### 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
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1790144305001
Nombre o razón social:	COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	804210
Geo clave:	170108551495013111
Clave catastral anterior:	12910 31 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	10622.93 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	10622.93 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
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

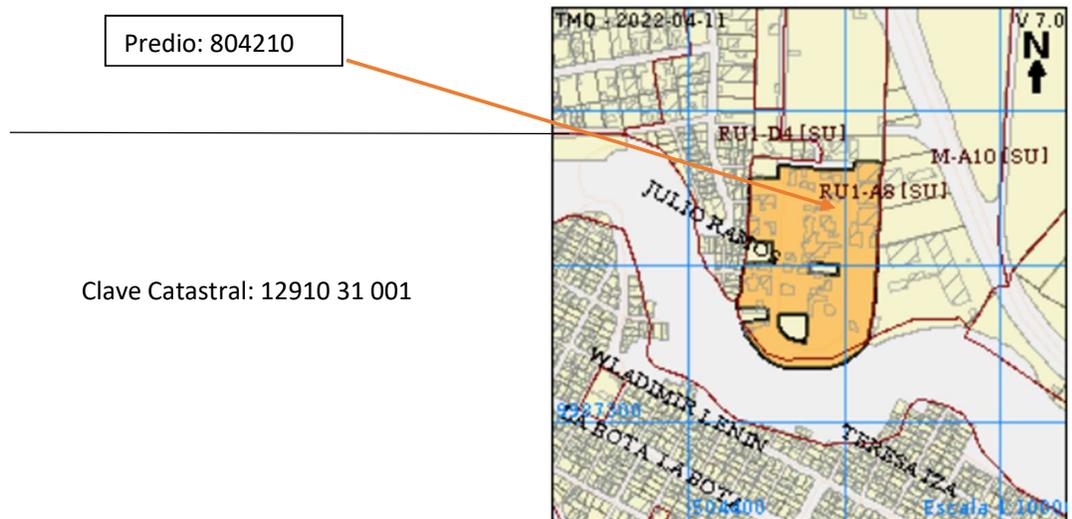


Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

#### REGULACIONES

##### ZONIFICACIÓN

**Zona:** A8 (A603-35)  
**Lote mínimo:** 600 m<sup>2</sup>  
**Frente mínimo:** 15 m  
**COS total:** 105 %  
**COS en planta baja:** 35 %

**PISOS**  
**Altura:** 12 m  
**Número de pisos:** 3

##### RETIROS

**Frontal:** 5 m  
**Lateral:** 3 m  
**Posterior:** 3 m  
**Entre bloques:** 6 m

**Forma de ocupación del suelo:** (A) Aislada

**Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

**Uso de suelo:** (RU1) Residencial Urbano 1

**Factibilidad de servicios básicos:** SI

sd

Imagen 3: Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitano (IRM) de consulta, generado el 25 de noviembre del 2021 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	37149.35 m <sup>2</sup>	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	37898.67 m <sup>2</sup>	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600 m <sup>2</sup>
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 17324-2013-0515	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	895,06 m2	CUMPLE
FRENTE NORTE	26.60 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

*"(...) El actor MANUEL VICENTE BALIENTE CUCHIPE, fundamenta su recurso de apelación (fs. 23 a 24 y vuelta), expresado que la relación jurídica está determinada, por lo que deviene en improcedente el haber expedido sentencia inhibitoria, en razón de que a quien demandó fue al que consta como propietario del inmueble y pide revocar la sentencia y aceptar la demanda declarando a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble en el libelo inicial. (...)"*

LIBELO INICIAL:

Área de 895.06 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con calle C en 26,60 metros; SUR.- propiedad del Barrio La Eloísa en 26,90 metros: ESTE.- Con propiedad de Luis Alberto García en 33,50 metros y OESTE, con propiedad de Carlos Rojas Chasi en 33,42 metro

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17324-2013-0515

Perito: Ing. José Álvarez Palma

Lote 895,06 NO Cumple

Frente 26,60 m NO Cumple

### INFORME PERICIAL.

*"(...) La propiedad se constituye en un terreno de superficie plana, en el cual se verifica cerramiento de bloque en todos sus costados, por el oeste y norte se encuentra nueve media aguas de construcción mixta y cubierta de eternit: al ingreso se aprecia una cancha de vóley, visualizándose una puerta de ingreso vehicular y peatonal a la propiedad de color negro que da a la calle c; en el interior del inmueble se encuentra plantas ornamentales, contando esta propiedad con luz eléctrica, agua potable, línea telefónica y servicios de alcantarillado(...)"*

"(...) Determinan que el actor mantiene en posesión del inmueble desde el 08 de mayo de 1994, esto es por más de 15 años, con ánimo de señor y dueño y que en el raíz, ha realizado construcciones como son el levantamiento de cerramiento y medias aguas, en las que habita con su familia e hijos, lo que se confirma además en el informe pericial que establece las características de la vivienda principal construida en el inmueble, cuya área de construcción es de 266,10 metros cuadrados, de mampostería de bloque, revocado interior y exterior, puertas de metal, otras de madera, piso de hormigón simple, paleteado-alisado, ventanas de hierro, aluminio con vidrio, cubierta de madera que carga las hojas de zing y eternit, anotado que la misma data una edad de 18 años y su estado de conservación es aceptable, deja constancia que dicho raíz, está dotado de los servicios de agua potable, luz eléctrica(...)"

- Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 20



Imagen 6 : Vista satelital Predio

FUENTE: Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0331-M



Imagen 7: Vías Aprobadas del PPC

Fuente: Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0331-M

De acuerdo a memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0331-M emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón respecto a la vial que colinda al área sentenciada: *"Por lo expuesto el inmueble descrito en la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio NO COLINDA con vía pública alguna en el lidero ESTE, el acceso que se menciona no se encuentra 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 134,26 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	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m2	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.  
(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:

$$(1'003.032,45 \text{ usd} / 37.149,35 \text{ m}^2) * (895,06 \text{ m}^2) * (0,15) = 3.624,99 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 804210	895,06	0,15	1'003.032,45	37149,35	3624,99

#### 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 895.06 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**.

#### 6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración y revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/05/04	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/05/04	