	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2021-017
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 390030 Sr. Rosa Lomas	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2021/12/20	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Documento No. 3022, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)*", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.

Con sentencia No. 17320-2009-0804 le corresponde la sentencia a favor de la Señora Rosa María Natividad Lomas Ayala con Ci: 170399227-9

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

- De conformidad al Proceso de Juicio No. 17320-2009-0804 de 14 de julio de 2015 a las 12h34, de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha suscrito por el Juez Landázuri Salazar Luis Fernando a favor de Lomas Ayala Rosa María, en su parte pertinente señala: "*(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Rosa Maria Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia de Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 183,70 metros cuadrados (...)*"
- Con oficio S/N suscrito por la señora Rosa María Lomas Ayala del 24 de abril de 2019 ingresado a la Administración Zonal Calderón mediante Ticket No. 2019-054428, a través del cual solicita "...Este fraccionamiento lo requiero para poder realizar en catastros el trámite con el código IRT013-PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE..."
- Con fecha 01 de diciembre de 2019 se envía informe técnico Desfavorable mediante oficio GADDMQ-AZCA-2019-2089-O respecto a la petición de la señora Rosa Lomas.
- Con oficio STHV-DMGT-2021-0563-O de 28 de febrero de 2020 el director metropolitano de Gestión Territorial Ing. Darío Gudiño Informa sobre la aplicación del numeral 4, Artículo IV. 1.79 "En el caso de la sentencia ejecutoriada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote de terreno que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformatorio del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia".
- Con fecha 24 de agosto de 2021, mediante Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E, el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)*", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **390030**, con clave catastral No. 13814 04 022 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

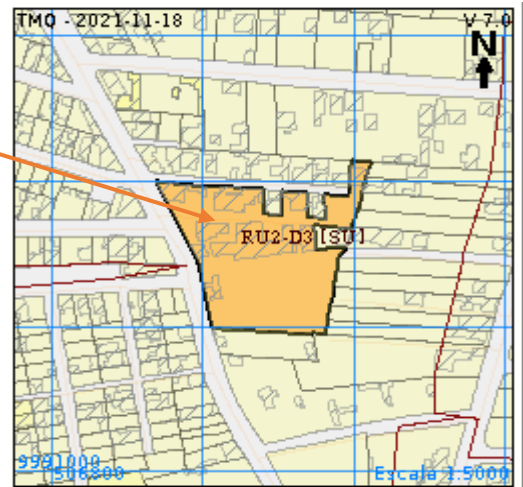
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1701478479
Nombre o razón social:	GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	390030
Geo clave:	170108550824010611
Clave catastral anterior:	13814 04 022 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	4377.46 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	4377.46 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	9256.70 m2
Área gráfica:	9245.34 m2
Frete total:	428.98 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 925.67 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CALDERÓN
Parroquia:	CALDERÓN
Barrio/Sector:	LUZ Y VIDA
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: 390030

Clave Catastral: 13814 04 022



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m2

Frete mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 18 de noviembre de 2021 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	9256.70m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	9245.34 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D3 (203-80)	Área
Lote mínimo	200 m ²
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo	(RU2) Residencial Urbano 2

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17320-2009-0804	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	183,70 m ²	NO CUMPLE
FRENTE	0 m	NO CUMPLE; El área prescrita no tiene frente hacia una vía pública, el ingreso propuesto consiste en un pasaje S/N interno del predio.

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el Barrio Luz y Vida de la parroquia Calderón es D3 (D203-80), equivalente a lote mínimo de 200 m². Y frente mínimo de 10m. 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 con el "lote mínimo" además al no tener acceso a una vía pública no cumple con el "frente mínimo", afectando las condiciones generales de la zona .

Cuadro de afectaciones y Observaciones

OBSERVACIONES

RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DE 5.00 MTRS
EL INTERESADO DEBERÁ REALIZAR EL TRAZADO VIAL....COORDINAR CON LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA
 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.

Cuadro de Vías

VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	PASAJE PEATONAL	6	a 3.00m del eje devia	
SIREC-Q	ELOY ALFARO DELGADO	16	a 8.00m del eje devia	
IRM	CALLE ESTE -OESTE	8	a 4.000 mtrs del eje devia	

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

Actores: Sra. Rosa María Lomas Ayala; Demandados: Sra. María Transito Tipán

“(…) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de Rosa María Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 183.70 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Con Pasaje Público 12,80 mts.,.

SUR: Con Teófilo Simbaña en 10,90 mts.

ESTE: Con Propiedad del Sr. Zambrano 14,82 mts.

OESTE: Con Propiedad de Marco Lomas 15,55 mts.

Por formar parte, el bien inmueble objeto de la prescripción, de otro de mayor extensión el actor deberá tramitar la autorización municipal ante la administración zonal correspondiente el fraccionamiento del inmueble de mayor extensión, previo a la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, estando al plano constante en el mencionado informe pericial”.

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17320-2009-0804

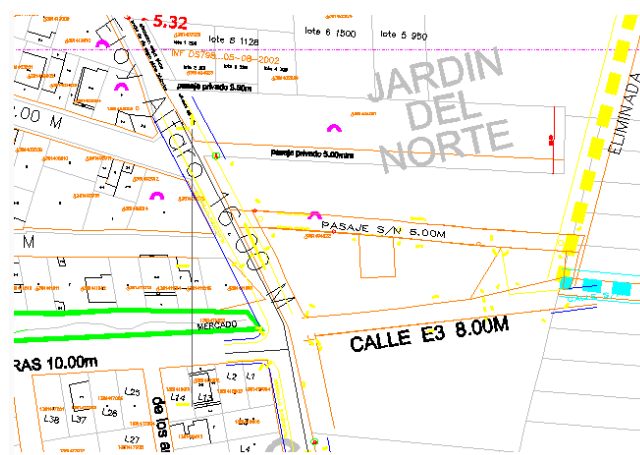
Perito: Arq. Mauricio Gonzales Garcia

Lote 183,70 m2 No Cumple

Frente 0 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 que colinda al predio No. 390030, es una vía aperturada denominada “Eloy Alfaro” de 16 metros de ancho de acuerdo al Plano B3C2 del Plan Parcial Calderón, a continuación se indica el gráfico .



Plano B3C2 Plan Parcial Calderón



Visor Sirec-Q

De acuerdo a oficio **GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M** de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón se expone: "El inmueble descrito en la sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio del Sra. Rosa María LOMAS AYALA con cedula CI: 1170399227, referencia LOTE No. 11; se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ y VIDA de la parroquia de CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta. De acuerdo al Plan Parcial Calderón las vías locales existentes aperturada, aprobadas por ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C). Esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía Publica aprobada para su acceso".



- 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 27,555 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200 m²), 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-2021-0142-M** de fecha 14 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) revisado el sistema de registro catastral SIREC_Q a la presente fecha, el inmueble con predio 390030, clave Catastral 13814 04 022, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS con Ci. 1701478479, registra los siguientes datos técnicos:"

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08010114 COOPERATIVA LUZ Y VIDA - URBANO	9.256,70m2	95,00usd	739.300,23usd
<i>Base 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.</i>			

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 390030	183,70	0.15	739.300,23	9.256,70	2200.72

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 el 15% del área útil prescrita 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. 390030, **No Cumple** con los datos establecidos en la zonificación vigente, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2021/12/20	
Revisión	Ing. Jesica Castillo	AZCA-DGT	2021/12/20	