



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 804210.
Sr. Edgar BeltránCODIGO: AZCA-
DGT-2022-31

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/08/16	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

- Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3519-O de 31 de agosto de 2021, se remite expediente del señor Edgar Beltrán del Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17308-2013-1097, en el cual con fecha 24 de octubre del 2016 se sentencia a favor de una parte del predio Nro. 804210 correspondiente a 500 m2, conforme solicitud de oficio GADDMQ-AZCA-2021-0665-M realizada por esta administración

2. ANTECEDENTES

- " (...) Edgar Beltrán, 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, de la ciudad de Quito, de un área de 500 metros cuadrados (...) " 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 Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de EDGAR ENRIQUE BELTRÁN ZAPATA, respecto del lote de terreno ubicado en el sitio carretas, parroquia de Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos .: NORTE con propiedad de la señora María Gualoto en 36,76 metros; SUR.- con propiedad de la señora Sonia Martínez en 36,76 metros: ESTE.- Con calle A en una extensión de 13,60 metros y OESTE, con propiedad de la señora Olga Luna en 13,60 metros, dando una superficie total del inmueble de 500 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:

*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: CALDERON 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

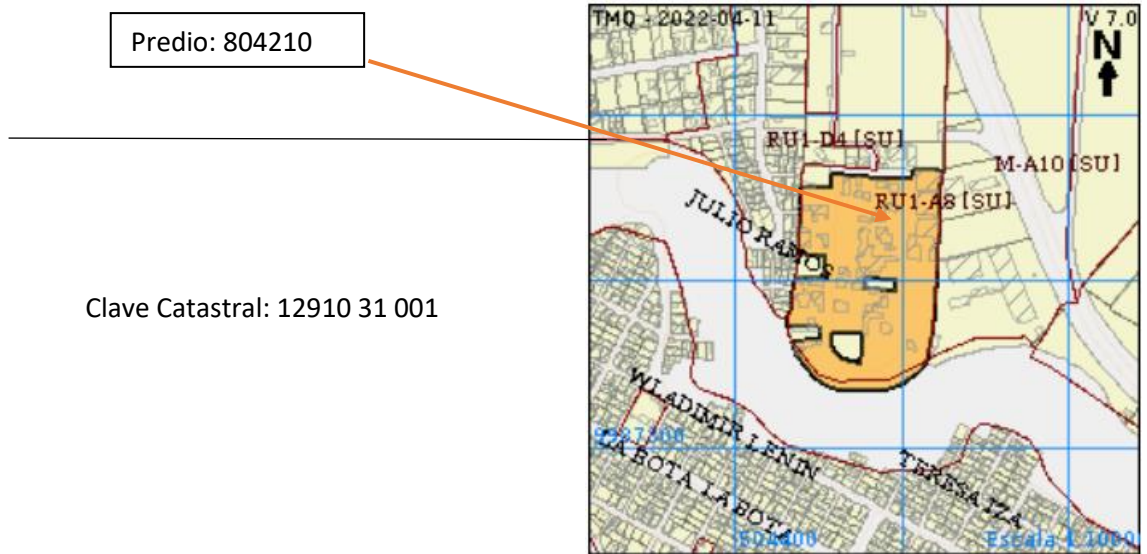


Imagen 2: Imagen predial

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	Factibilidad de servicios básicos: SI	
sd		

Imagen 3: Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 16 de agosto de 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 17308-2013-1097	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	500 m ²	NO CUMPLE
FRENTE ESTE	13,60 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

“(…)se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de EDGAR ENRIQUE BELTRÁN ZAPATA, respecto del lote de terreno ubicado en el sitio carretas, parroquia de Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos .: NORTE con propiedad de la señora María Gualoto en 36,76 metros; SUR.- con propiedad de la señora Sonia Martínez en 36,76 metros: ESTE.- Con calle A en una extensión de 13,60 metros y OESTE, con propiedad de la señora Olga Luna en 13,60 metros, dando una superficie total del inmueble de 500 metros cuadrados (…)”

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 75 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/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:

$$(1'003.032,45 \text{ usd} / 37.149,35 \text{ m}^2) * (500 \text{ m}^2) * (0,15) = 2.025 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 804210	500	0,15	1'003.032,45	37149,35	2025

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, no cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 500 metros menor a los establecido en la ordenanza vigente; así mismo 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 caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 75 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	2022/08/16	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/08/16	