



Municipio de Quito

DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio 390030
Sr. Aparicio Aurelio Valarezo

CODIGO: AZCA-DGT-2022-35

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/08/22	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 tramites (...)* ", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030

2. ANTECEDENTES

- Los señores Aparicio Valarezo y María de Lourdes Saavedra, por sus propios derechos y consignando sus generales de ley, señalan que desde el mes de julio del año de 1999, mantienen la posesión de una parte del lote del terreno 14-130, ubicado en el sector San José de Moran, parroquia Calderón ,de una área de 235.86m2, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- con propiedad de los herederos de la señora blanca Tamayo en 13.60m Sur.- con pasaje s/n en 9.10 m , Este.- con los herederos del señor Manuel Gonzales en 20m y Oeste.- con propiedad de José Tipantuña en 20.10m.

Sentencia: Decisión: (...) *se acepta la demanda, declarando prescritos los derechos que ha ostentado María Transito Tipán Guachamin; y los herederos presuntos y desconocidos del señor Manuel María González Quisilema, sobre el bien inmueble ubicado en el pasaje Jardines del Norte y la vía que va hacia Pomasqui, sector San José de Morán (...)* " Por efectos de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio declarada a favor de los señores Aparicio Valarezo y María de Lourdes Saavedra

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:	
Nombre o razón social:	
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	
En derechos y acciones:	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	
Área de construcción abierta:	
Área bruta total de construcción:	
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	
Área gráfica:	
Frente total:	
Máximo ETAM permitido:	
Zona Metropolitana:	
Parroquia:	
Barrio/Sector:	
Dependencia administrativa:	
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

Predio: 390030

Clave Catastral: 13814 04 022

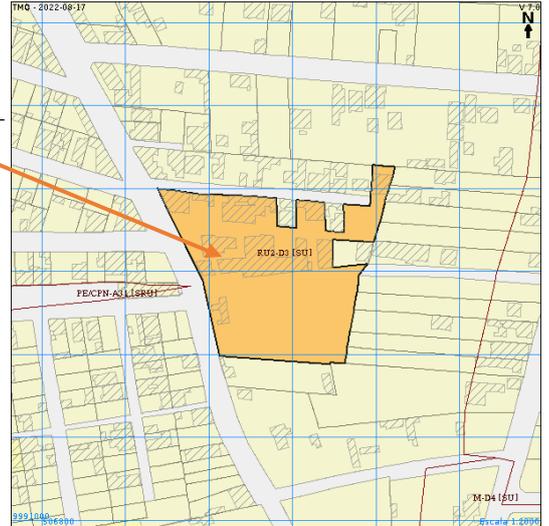


Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN Zona: D3 (D203-80) Lote mínimo: 200 m ² Frente 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 sd	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		

Imagen 3: Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 19 de Agosto del 2022.

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

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

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D3 (D203-80)	Área
Lote mínimo	200 m ²
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo	(RU2) Residencial Urbano 2

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.

Imagen 4: Afectaciones y Protecciones del predio
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

Cuadro de Vías

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

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

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2017-13369	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	235.86 m2	CUMPLE
FRENTE SUR	9.10 m	NO CUMPLE (no es una vía aprobada)

De acuerdo con la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector luz y vida de la parroquia Calderón es D3 (D203-80), equivalente a 200 m2 y frente mínimo de 10 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, declarando prescritos los derechos que ha ostentado María Transito Tipán Guachamin; y los herederos presuntos y desconocidos del señor Manuel María González Quisilema, sobre el bien inmueble ubicado en el pasaje Jardines del Norte y la vía que va hacia Pomasqui, sector San José de Morán, parroquia Calderón, Cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **Norte**, En trece meros con sesenta centímetros (13,60 m) con propiedad de los herederos de la señora blanca Tamayo **Sur**, En nueve metros con diez centímetros (9,10 m) con pasaje Jardines del Norte, **Este**, en veinte metros (20 m) con propiedad de los herederos del señor Manuel Gonzales y **Oeste**, en veinte metros con diez centímetros (20,10 m) con propiedad de José Tipantuña. Con una superficie de doscientos treinta y cinco metros con ochenta y seis decímetros cuadrados 235.86m2; de más características y especificaciones constantes en el escrito inicial de demanda, certificado de gravámenes e informe pericial. Para efectos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarado, los señores Aparicio Aurelio Valarezo Merizalde y María de Lourdes Saavedra Alencastro, por sus propios derechos, adquieren el dominio del señalado inmueble, incluyendo las servidumbres establecidas. (...)”

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2017-13369

Perito: Ing. Edwin Herrera

Lote= 235.86 m2; Cumple

Frente= 0 m; No Cumple

INFORME PERICIAL.

Linderos del inmueble:

NORTE: Con propiedad de los herederos de la Sra. Blanca Tamayo, en una extensión de 13.60 m.

SUR: Con pasaje Jardines del Norte, en una extensión de 9.10 m.

Oriente: Con propiedad de los herederos del Sr. Manuel Gonzales, en una extensión de 20 m.

OCCIDENTE: Con propiedad de S. José Tipantuña, en una extensión de 20.10 m.

El área es de 235.86 m²

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

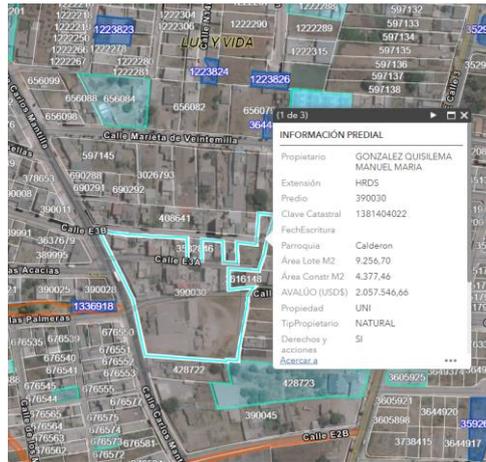


Imagen 6: Vista satelital Predio
FUENTE: Catastro en línea



Imagen 7: Vías Aprobadas del PPC
Fuente: Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M

De acuerdo al Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M, emitido por la jefatura de Territorio Hábitat y Vivienda expone: "El inmueble en **Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio del Sr. APARICIO AURELIANO VALAREZO MERIZALDE con CI: 170380622-2, referencia LOTE No. 7:** se encuentra ubicado en la parte superior derecha del predio No. **390030** de clave catastral **13814-04-022** ubicado en el sector LUZ Y VIDA de la parroquia 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/Ref.0016) (PPC), esta sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía pública aprobada para su acceso".

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 35.38 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo con el avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

Conforme lo señalado en el memorando GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0120-M" (...) valor del m² del predio N° 390030 de propiedad de GONZÁLEZ QUISILEMA MANUEL MARÍA HRDS (...) "se remite la información siguiente:

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m ²	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
390030	08550114 COOPERATIVA LUZ Y VIDA - URBANO	13814	98	\$ 633.739,60	\$ 2.057.546,66

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: Memorando GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0120-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:

$$(633,739.60 \text{ usd} / 9256.70 \text{ m}^2) * (235.86 \text{ m}^2) * (0,15) = 2422.15 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 390030	235.86	0,15	633,739.60	9256.70	2422.15

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. 390030, cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 235.86 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; pero no cumple con el "frente mínimo", ya que no colinda con una vía pública aprobada, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.
- El 15% del área útil prescrita corresponde a 35.38 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m2), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo con el 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	2022/08/22	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/08/22	