



DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO

Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 528385 a favor Sra. QUICHIMBO SARAGURO JANE DE LOURDES

CODIGO: AZEE-DGT
-UGU-2023-03

Registro de Cambios

| Fecha | Responsable | Versión | Referencia de Cambios |
|------------|--------------------|---------|-----------------------|
| 2023/01/24 | Arq. Nancy Jimenez | 1.0 | Informe |

1. INTRODUCCION

- En atención al documento Sitra Nro. GADDMQ-AZEE-DSC-2022-4553-E de 22 de septiembre de 2022, referente al ingreso de documentación para proceder con la Prescripción Adquisitiva de Dominio Ref. Predio 528385, a favor de la Sra. QUICHIMBO SARAGURO JANE DE LOURDES, de propiedad del Sra. SANCHEZ AGUILAR MARIA AUGUSTA Y OTROS CAUSA: 17230-2019-07410.

Al respecto la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

El Sra. Quichimbo Saraguro Jane de Lourdes, en calidad de propietario de un lote de Terreno que se adquirió por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio en un área de 193.81 m², sentencia dictada por la Juez Almeida Bermeo Oswaldo de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, de fecha 21 de mayo del 2019 legalmente ejecutoriada como consta en la certificación de fecha 12 de mayo del 2022.

- Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2019-07410 cláusula SEXTA.- DECISIÓN.-

"(...) ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA.- acepta el recurso de apelación de la actora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro y en los términos anotados REVOCA la sentencia subida en grado, disponiendo que ha operado en su beneficio la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado como Lote Nº 2, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Zambiza, Sector "El tablón del Sur" en la calle José Ricardo Chiriboga y de los Olivos, pasaje A, sin nomenclatura municipal, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: con cancha de futbol publica, en 10.84 metros; SUR: con propiedad de Segundo Oña Gualotuña, en 11.73 metros; ESTE: con pasaje A, en 18.41 m; y, OESTE: con la propiedad del Sr. José Tituaña, en 16.21 m, con una superficie total de 193.81 m² (...)"

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 528385, con clave catastral No. 11911 01 005 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | | IMPLANTACIÓN DEL LOTE | |
|------------------------------|---|-----------------------|---------------------|
| C.C./R.U.C: | 1712837887 | TMO - 2023-01-24 | RUM-3-D20[SR] V.7.0 |
| Nombre o razón social: | SANCHEZ AGUILAR MARIA AUGUSTA Y OTROS | RUM-3-D20[SR] | FE-A13[SR] |
| DATOS DEL PREDIO | | | |
| Número de predio: | 528385 | | |
| Estado: | ACTIVO | | |
| Geo clave: | 170104290294011122 | | |
| Clave catastral anterior: | 119110100500000000 | | |
| Coordenadas SIREs DMQ: | 504993.16 / 9983571.23 | | |
| Año de construcción: | 1985 | | |
| En derechos y acciones: | SI | | |
| Destino económico: | HABITACIONAL | | |
| Dirección: | N49 DOCTOR JOSE RICARDO CHIRIBOGA - N49-49 | | |
| Barrio/Sector: | BUENOS AIRES | | |
| Parroquia: | SAN ISIDRO DEL INCA | | |
| Dependencia Administrativa: | Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) | | |

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: 528385

Clave Catastral: 11911-01-005

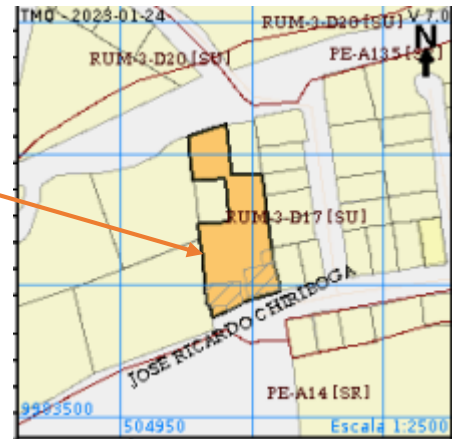


Imagen 2: Imagen predial
 Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS) | | | |
|--|----------------------------|-----------------------------------|---|
| Componente estructurante | | | |
| Clasificación suelo: | (SU) Suelo Urbano | Subclasificación suelo: | Consolidado |
| Componente urbanístico | | | |
| Uso suelo general: | (R) Residencial | Uso suelo específico: | (RUM-3) Residencial de Media Densidad 3 |
| Tratamiento: | Sostenimiento | PIT: | EE-PITU031 |
| Edificabilidad Básica (D17) | | Edificabilidad General Máxima () | |
| Código edif. básica: | D17 (D302-80) | Código edif. máxima: | N/A |
| Lote mínimo: | 300 m2 | Número de pisos: | N/A |
| Altura de pisos: | 8 m | COS total: | N/A |
| Retiro frontal: | 0 m | | |
| Retiro lateral: | 0 m | | |
| Retiro posterior: | 3 m | | |
| Entre bloques: | 6 m | | |
| Forma de ocupación: | (D) Sobre línea de fábrica | | |
| Factibilidad de servicios | SI | | |
| Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma. | | | |
| La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos. | | | |
| ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210) | | | |
| Componente urbanístico | | | |
| Clasificación suelo: | Urbano (SU) | Uso suelo: | (RU2) Resid urbano 2 |
| Zonificación (D2) | | | |
| Zona: | D2(D302-80) | Número pisos: | 2 |
| Forma de ocupación: | (D) Sobre línea de fábrica | COS PB: | 80.00 % |
| Lote mínimo: | 300 m2 | COS total: | 160.00 % |
| Frente mínimo: | 10 m | | |
| Componente urbanístico | | | |
| Clasificación suelo: | Rural (SRU) | Uso suelo: | (PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N |
| Zonificación (A31) | | | |
| Zona: | A31(PQ) | Número pisos: | 0 |
| Forma de ocupación: | (A) Aislada | COS PB: | 0.00 % |
| Lote mínimo: | 0 m2 | COS total: | 0.00 % |
| Frente mínimo: | 0 m | | |

Imagen 3: Zonificación
 Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 24 de enero de 2023 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

| Descripción | Área | Observaciones |
|----------------------|------------------------|----------------------------|
| Área según escritura | 2392.71 m ² | Existe diferencia de áreas |
| Área gráfica | 1363.40 m ² | |

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

| Zonificación D32 (D203-80) | Área |
|----------------------------|---|
| Lote mínimo | 300 m ² |
| Frente mínimo | 10 m |
| Uso de suelo | (RUM-3) RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD 3 |

Cuadro de afectaciones y Observaciones

| AFECTACIONES/PROTECCIONES | | | | |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-----------|---|
| Descripción | Tipo | Derecho de vía(m) | Retiro(m) | Observación |
| 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 |
| QUEBRADA RELLENA | QUEBRADA RELLENA | | | El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente. |

| OBSERVACIONES | |
|---|--|
| Descripción | |
| 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 Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II. | |

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

Cuadro de Vías

| VIAS | | | | |
|---------|------------------------|-----------|------------|--------------|
| Fuente | Nombre | Ancho (m) | Referencia | Nomenclatura |
| SIREC-Q | JOSE RICARDO CHIRIBOGA | 0 | | N49 |
| SIREC-Q | DE LOS OLIVOS | 0 | | N50 |

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

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

| Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2017-06593 | ÁREA | OBSERVACIÓN |
|---|-----------------------|---|
| LOTE | 193.81 m ² | NO CUMPLE |
| FRENTE ESTE | 18.41 m | CUMPLE (Colinda con un pasaje no aprobado) |

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector Buenos Aires de la parroquia San Isidro del Inca es D2 (D302-80), equivalente a 300 m2 de lote mínimo 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

“(…)acepta el recurso de apelación de la actora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro y en los términos anotados REVOCA la sentencia subida en grado, disponiendo que ha operado en su beneficio la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado como Lote N° 2, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Zambiza, Sector “El tablón del Sur” en la calle José Ricardo Chiriboga y de los Olivos, pasaje A, sin nomenclatura municipal, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: con cancha de futbol publica, en 10.84 metros; SUR: con propiedad de Segundo Oña Gualotuña, en 11.73 metros; ESTE: con pasaje A, en 18.41 m; y, OESTE: con la propiedad del Sr. José Tituaña, en 16.21 m, con una superficie total de 193.81 m2 (...)”.

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2019-07410

Perito: Arq. Fanny Rodríguez L. Registro de Perito N° 18-00207-00020

Lote= 193,81 m2 NO Cumple

Frente= 18,41 m Cumple

INFORME PERICIAL.

*“(…) el lote de terreno inspeccionado tiene una topografía ascendente en el sentido Norte- Sur de aproximadamente el 15%; su forma es trapezoidal, su localización es medianera y se encuentra libre de riesgos. El predio se encuentra claramente delimitado en todos sus linderos: al **NORTE**, por un cerramiento de malla de alambre con tubo galvanizado; al **SUR**, por el cerramiento de la propiedad colindante; al **ESTE**, en una parte por una puerta de tol, en otra parte por un cerramiento de pingos con alambre de púas y en otra parte por una puerta provisional de tablas; finalmente al **OESTE**, en una parte por la mampostería de la construcción colindante, en otra parte por un cerramiento propio de tablas y en otra parte por la presencia de vegetación. El ingreso a la propiedad se efectúa desde el Pasaje A de las puertas provisionales existentes (...)”*



Imagen 6: Vista satelital Predio

FUENTE: Catastro en línea

Revisado el Sistema Catastral 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 29.07 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300m²), 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 de 20 de enero de 2023 emitida por la Unidad de Catastros AZEE, "(...) valor del m² del predio N° 528385 de propiedad de SANCHEZ AGUILAR MARIA AGUSTA(...)" y remite la información siguiente:

| AIVA | AREA m2 | VALOR/m2 | Avalúo de terreno |
|--|----------|----------|-------------------|
| 04290011 BUENOS AIRES SUR - URBANO | 2.392,71 | \$80.00 | \$ 132.383,86 |
| <p>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.</p> | | | |

Imagen 7: Valor de la tierra
Fuente: GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0040-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:

$$(132.383,86 \text{ usd} / 2392,71 \text{ m}^2) * (193.81 \text{ m}^2) * (0,15) = 1.608,47 \text{ usd}$$

| DOCUMENTO | ÁREA PRESCRITA | % CONTRIBUCIÓN | AVALÚO TERRENO | ÁREA TERRENO | MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD. |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------------------|
| PREDIO 528385 | 193.81 | 0,15 | 132.383,86 | 2392,71 | 1.608,47 |

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 el predio Nro. 528385 sobre el cual los Sra. **QUICHIMBO SARAGURO JANE DE LOURDES** adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, **NO CUMPLE** con la zonificación asignada por la normativa metropolitana vigente, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo establecido en la zonificación vigente y no tiene frente hacia una vía pública aprobada, razón por la que esta Dirección emite Informe **Técnico Desfavorable**.
- Con relación al valor a cancelar por compensación de área verde, se procede a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que la Unidad Zonal de Catastro, conforme las actividades asignadas en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, proceda a emitir el valor a cancelar.

6. FIRMA

| Acción | Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Firma |
|------------------------|------------------------|---------------|------------|-------|
| Elaboración y revisión | Arq. Nancy Jiménez | AZEE-DGT | 2023/01/24 | |
| Aprobación | Arq. Patricio Castillo | AZEE-DGT | 2023/01/24 | |