

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2023-003
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 435329	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023/03/28	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

Mediante juicio 17230-2018-07203 de primera instancia, realizado el 12 de junio de 2019 la Dr. Celma Cecilia Espinosa Venegas, Jueza de la Unidad Judicial Civil fue la competente para resolver la causa de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio por parte de Francisca Hermelinda Almeida Estrella en contra de José Vicente Gaybor Goyes Y Beatriz Marisol Jiménez Barahona, declarándose a favor de la actora Francisca Almeida la Prescripción Adquisitiva parte de un lote de terreno ubicado en la calle las orquídeas y Av. Garcia Moreno, Barrio San Juan Loma No. 1, parroquia Calderón

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

Con documento No. GADDMQ-AZC-DAF-2019-0304-E de 05 de septiembre de 2019, por medio del cual la Abg. Rosa Maza Enríquez, a nombre de la señora Francisca Almeida Estrella, solicita el ingreso de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de un lote de mayor extensión y dar el trámite respectivo para ver si procede o no pagar el área verde, teniendo en cuenta que en el lote que prescribe, ha edificado una construcción de tres plantas, al respecto manifiesto lo siguiente: De la revisión del expediente, se determina que con fecha miércoles 12 de junio de 2019, la Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Dra. Celma Cecilia Espinosa Venegas, dentro del Juicio No. 17230-2018-07203, seguido por Francisca Hermelinda Almeida Estrella, en contra de José Vicente Gaybor Goyes y Otro, Declara la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y dice: "(...) se acepta la demanda presentada por la accionante; en tal virtud: a) Se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la Francisca Hermelinda Almeida Estrella, un lote de terreno ubicado en la calle las Orquídeas Oe9-377 y Av. Garcia Moreno. Barrio San Juan Loma No. 1, parroquia Calderón del cantón Quito; cuyos linderos son los siguientes: NORTE, En treinta y cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros, con lote número tres; SUR, en treinta y cuatro metros con veintiséis centímetros, con lote de terreno de la señora Margarita Vásquez (antes propiedad de los demandantes); ESTE, en once metros con veinte centímetros, con propiedad de Rafael Guamán; OESTE, en once metros con cuatro centímetros, con calle Las Orquídeas, dando un área total del lote de terreno de 380,42m² (...)" .

Con fecha 01 de diciembre de 2021 mediante Sitra Nro. GADDMQ-AZCA-2021-4108-O, la Administración Zonal Calderón remite informe Técnico y Legal de Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre parte del predio 435329 para resolución de Concejo Metropolitano.

Mediante Memorando GADDMQ-AGCT-2023-1170-O de 15 de marzo de 2023, el Abg. Pablo Santillán Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito dice: "Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo estipulado en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted en el término de ocho días (8) días, proceda con la actualización de los informes correspondientes, de conformidad con lo establecido en la resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C 099-2022"

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **435329**, con clave catastral No. **13013 02 040** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C.:	1705297339	TMQ - 2023-03-28	V 7.0
Nombre o razón social:	GAIBOR GOYES JOSE VICENTE		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	435329		
Estado:	ACTIVO		
Geo clave:	170108551499117111		
Clave catastral anterior:	130130204000000000		
Coordenadas SIREs DMQ:	506470.52 / 9987740.99		
Año de construcción:	1994		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
Dirección:	N4C ZAMORA CHINCHIPE - OE9-393		
Barrio/Sector:	S.JUAN LOMA N 1		
Parroquia:	CALDERON		
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Calderón		

IMAGEN 1: Información de Dominio

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos

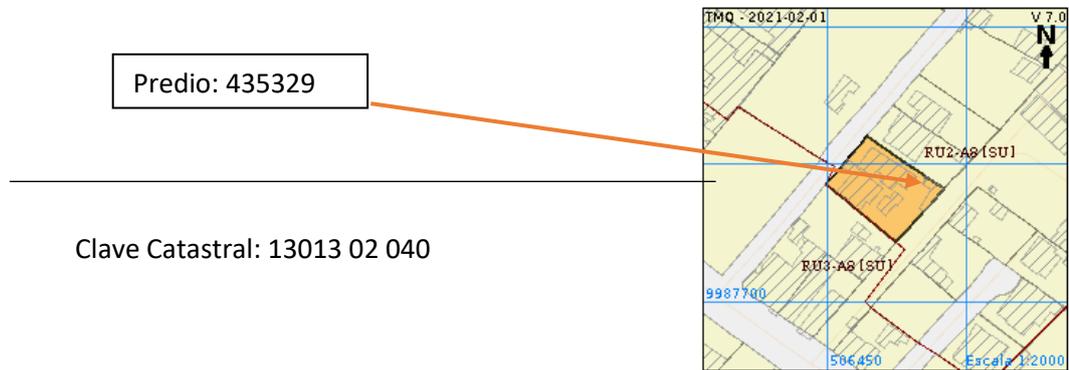


IMAGEN 2: Gráfica predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- De conformidad a 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:	Potenciación	PIT:	CA-PITU016
Edificabilidad Básica (B1)			
Edificabilidad General Máxima ()			
Código edif. básica:	B1 (A403-60)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	400 m ²	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	N/A	COS total:	N/A
Forma de ocupación:	(B) Pareada		
Retiro frontal:	5 m		
Retiro lateral:	3 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios	SI		

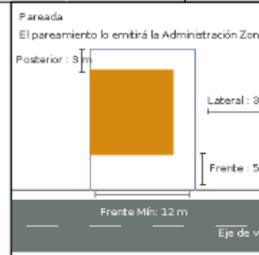


IMAGEN 3: Gráfica predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- Lote mínimo, edificabilidad en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 28 de marzo del 2023.

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	898.15 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	819.94 m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación B1 (A403-60)	Área
Lote mínimo	400 m2
Frente mínimo	12m
Uso de suelo	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2018-07203	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	380.42 m2	NO CUMPLE
FRENTE	11.04 m	NO CUMPLE

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector San Juan Loma N 1 de la parroquia Calderón es B1 (A403-60), equivalente a 400 m2. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona "lote mínimo" y "frente mínimo".

Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	ZAMORA CHINCHIPE	8	5 LINEA D E CERRAMIENTO FRONTAL	N4C
OBSERVACIONES				
Descripción				
NO EXISTE AFECTACION POR REGULACION VIAL.....RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LA VIA..... LLANO GRANDE CALDERON				
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 3: Gráfica predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

"(...) se acepta la demanda presentada por la accionante; en tal virtud:

a) Se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la señora Francisca Hermelinda Almeida Estrella, un lote de terreno ubicado en la calle Las Orquídeas Oe9-377 y Av. García Moreno. Barrio San Juan Loma No. 1, parroquia Calderón del cantón Quito; cuyos linderos son los siguientes:

NORTE, En treinta y cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros, con lote número tres;

SUR, en treinta y cuatro metros con veintiséis centímetros, con lote de terreno de la señora Margarita Vásquez (antes propiedad de los demandados);

ESTE, en once metros con veinte centímetros, con propiedad del señor Rafael Guamán;

OESTE, en once metros con cuatro centímetros, con calle Las Orquídeas, dando un área total del lote de terreno de 380,42m2;

b) Ejecutoriada que sea esta resolución confiérase copias debidamente certificadas, así como del informe pericial y los planos que obran de fojas 33 a 57, a fin que sean protocolizados en una de las notarías de la localidad y se inscriba en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a efectos de que sirva de suficiente título de propiedad, conforme señala el artículo 2413 del Código Civil; prescripción que se la declara bajo estricta responsabilidad de la accionante; sin perjuicio al cumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes a que estuvieren obligada la parte accionante; así como, de ser el caso, se tomará en cuenta lo establecido en el art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

c) Se levanta la medida de inscripción de la demanda ordenado en auto de fecha 29 de mayo de 2018, inscrita con No. 860, repertorio 2018093224 de 23 de noviembre de 2018, para el efecto ofíciase al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito;

d) Por petición del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que se cancele la hipoteca que ha sido otorgada a favor del IESS, misma que ha sido inscrita el 19 de marzo de 1993; ya que la obligación que motivó el otorgamiento de ésta, ha sido cancelada; en virtud de lo cual, se cancela el gravamen hipotecario otorgada a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; para el efecto, ofíciase al señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se levante el gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de terreno número dos situado en la parroquia de Calderón de este cantón Quito(...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2018-07203

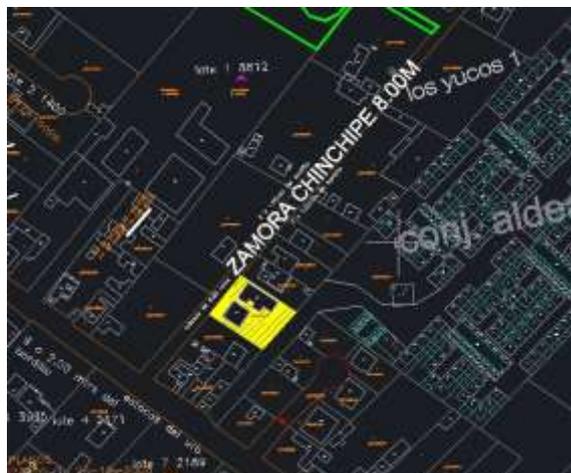
Perito: ECO. Rodriguez Carrillo Verónica Salome

Lote 380,42 m2 No Cumple

Frente 11,04 m No Cumple

- **Análisis Vial. Ordenanza PUG-001-2021**

Revisado el Plan Vial de Calderón, se observa que la vía de ingreso al predio No. 435329, es una vía aperturada denominada "Zamora Chinchipe" de 8 metros de ancho y calzada de 6m de acuerdo al Plano B3C2, a continuación se indica el gráfico, pero el frente que se sentencia hacia la vía Zamora no cumple el ancho mínimo.



- **Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.**

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 380.42 m2 corresponde a 57.06m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (400m2), 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-2023-0117-M de fecha 20 de marzo de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, se entrega el valor del AIVA y AVALUO de la Terreno según lo especificado a continuación.

Predio	Aiva valorativa	Valor Usd/m2/Lote Tipo	Superficie Lote(m2)	Avalúo de Terreno(\$)	Avalúo Total (\$)
435329 Clave Catastral: 1301302040	08550018 SAN JUAN LOMA BAJO - URBANO	100,00	898,15 m2	81.686,74	289.086,53

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.

De acuerdo a memorando GADDMQ-STHV-DMC-2022-100-O de 26 de junio de 2022 el Director Metropolitano de Catastros, expone cómo determinar el valor del suelo urbano de un predio por metro cuadrado en el cual se aplicara la siguiente formula:

$$Vusu(\text{valor unitario del suelo urbano}) = \frac{Vtu \text{ USD}(\text{valoración del terreno})}{Stl \text{ m}^2(\text{Área total del lote})}$$

En tal motivo el cálculo de la contribución del 15% de área verde es la siguiente.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno (no con el AIVA ya que éste es el valor de un lote tipo)

Se utiliza el Avalúo del terreno ya que este valor ya implica el uso del AIVA y diferente factores, además el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción solo pide 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.

$$(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\%)$$

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.

$$(81686,74 \text{ usd} / 898,15 \text{ m}^2) * (380,42 \text{ m}^2) * (0,15) = 5189,88 \text{ usd}$$

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 435329 EXP 419	380,42	0,15	81686,74	898,15	5189,88

4. BASE LEGAL

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana PUGS 001-2021 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Ordenanza 044-2022 que establece el Régimen del Suelo, en su Artículo 2266.160.- **Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-** , establece “...En caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000,00 m2, la contribución del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad 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. 435329, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2023/03/28	
Revisión	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2023/03/28	