

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2022-12
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 1296691 DOLORES BEATRIZ ACOSTA BAQUERO Paseos de Calderón	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/02/23	Ing. Israel Jiménez Veloz	2.0	Informe

1. INTRODUCCION

- Mediante oficio S/N, el Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado de la Sra. Dolores Acosta, ingresa oficio físico a la Administración Zonal Calderón, en el cual expone "(...) en libre ejercicio profesional y dando contestación a los oficios números GADDMQ-AZCA-2021-2496-O Y GADDMQ-AZCA-2021-2775-O de fechas 17 de agosto de 2021 y 02 de septiembre de 2021 respectivamente, y con fin de cumplir lo requerido por su autoridad a usted digo: Adjunto sírvase encontrar al presente, cinco (5) CDs correspondientes a los inmuebles que en posesión están cinco personas que obtuvieron las sentencias adquisitivas de dominio, las mismas que se encuentran ejecutoriadas, datos necesarios para el cálculo del pago del 15% de las áreas verdes y que corresponden a.(...)"

2. ANTECEDENTES

- Con Proceso de Juicio No. 17230-2016-06682, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, el jueves 21 de junio de 2018, a las 14h30 emite sentencia a favor de la Sra. **DOLORES BEATRIZ ACOSTA BAQUERO**, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble situado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, lote No. 152, ubicado en la Etapa II del conjunto Habitacional Paseos de Calderón. Con una extensión total de **246.18 m2**.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **1296691**, con clave catastral No. **12713 02 005** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

IRM - CONSULTA	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1791276655001
Nombre o razón social:	ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1296691
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	12713 02 005 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	5497.34 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	5497.34 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	15065.94 m2
Área gráfica:	15234.31 m2
Frente total:	322.69 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1506.59 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CALDERON
Parroquia:	CALDERÓN
Barrio/Sector:	REDIN # 2
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón
Aplica a incremento de pisos:	

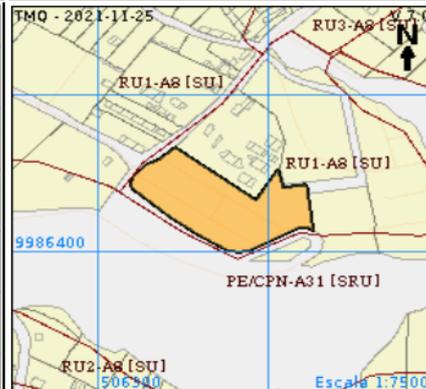


Imagen 1: Información Predial en Unipropiedad

Fuente Consulta Sistema Urbano de Información Metropolitana Febrero 2022

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

Predio: 1296691

Clave Catastral: 12713 02 005

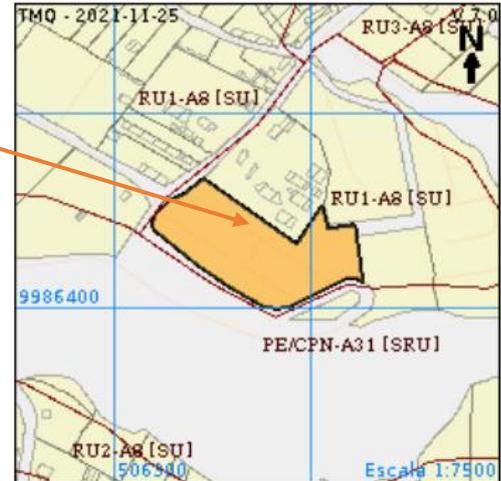


Imagen 2: Información Gráfica Predial

Fuente Consulta : Sistema Urbano de Información Metropolitana Febrero 2022

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)		
Lote mínimo: 600 m2		
Frente mínimo: 15 m		
COS total: 105 %		
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1		
	PISOS	RETIROS
	Altura: 12 m	Frontal: 5 m
	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m
		Posterior: 3 m
		Entre bloques: 6 m
	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
	Factibilidad de servicios básicos: SI	

Imagen 3: Regulaciones del Predio

Fuente Consulta : Sistema Urbano de Información Metropolitana Febrero 2022

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 23 de diciembre del 2021 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	15065.94 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	15234.31 m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600m2
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU1) RESIDENCIAL URBANANO 1

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2016-06682	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE Nro. 152	246,18 m2	NO CUMPLE
FRENTE SUR – ESTE (CARAPUNGO – VIA LLANO CHICO)	22.57 m.	CUMPLE (SIN EMBARGO Y AUNQUE EL TERRENO COLINDA CON VIA PRINCIPAL CALLE CARAPUNGO 12 M. HAY UN TALUD DE 10.00 METROS DE ALTURA)
FRENTE SUR – OESTE (CALLE 1 INTERNA)	7,12 m.	NO CUMPLE (ES UNA VIA INTERNA NO APROBADA)

Cuadro 1,2,3: Información Gráfica Predial
Información Juicio Causa. No. 17230-2016-06682

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector RENDIN# 2 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**, "lote mínimo" y "frente mínimo". Es importante aclarar que el predio colinda a Vía principal; esta tiene el limitante de un talud de 10 m. y las vías de acceso al predio son pasajes internos del conjunto que no constan en PPC de Calderón es decir no esta aprobadas.

Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	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

OBSERVACIONES

SOLICITARA EL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA ART 117-ORDENANZ A 0172 EN LA DIRECCION DE AVAUOS Y CATASTROS DE ADM-AZCA

EL INTERESADO REALIZARA EL REPLANTEO DE VIA PARA DEFINIR AFECTACION ...COORDINARA EN JEFATURA D ETERRITORIO Y VIVIENDA D E ADM-AZCA

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 Predio

Fuente Consulta : Sistema Urbano de Información Metropolitano Febrero 2022

Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	39647	18	a 9.00m del eje d e via	0
IRM	VIA LLANO CHICO	12	a 6.00m del eje devia	
IRM	CALLE INTERNA	12	estacas del urbanizador	

Imagen 5: Cuadro Vías Predio

Fuente Consulta : Sistema Urbano de Información Metropolitana Febrero 2022

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio (Descripción del Juicio)

"(...) Se acepta la demanda y se declara que la señora DOLORES BEATRIZ ACOSTA BAQUERO, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble situado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, Parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, lote No. 152, ubicado en la Etapa II del conjunto Habitacional Paseos de Calderón, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con lote 116, lote 115 y lote 114, con una longitud de 17,82m. SUR: Área de retorno de la calle Número uno, longitud 7,12. ESTE: Calle Carapungo – vía a Llano Chico, en 22,57 m. OESTE: con casa 151, con 19,16m. Con una extensión total de 246.18 m² (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2016-06682

Lote 246,18 m² NO Cumple

Frente 16.14 m. Cumple, sin embargo no hay acceso por Talud de 10 m.

Bloque de construcción

Área de construcción de 133,01 m².

- Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 209

De acuerdo al P.P.C se evidencia que hay vías internas dentro del predio, que no se encuentran aprobadas; las Vías de acuerdo al Plano B3C2 del P.P.C que colindan al predio global y se encuentran aprobadas; es la vía Carapungo de 12,00 metros de ancho.

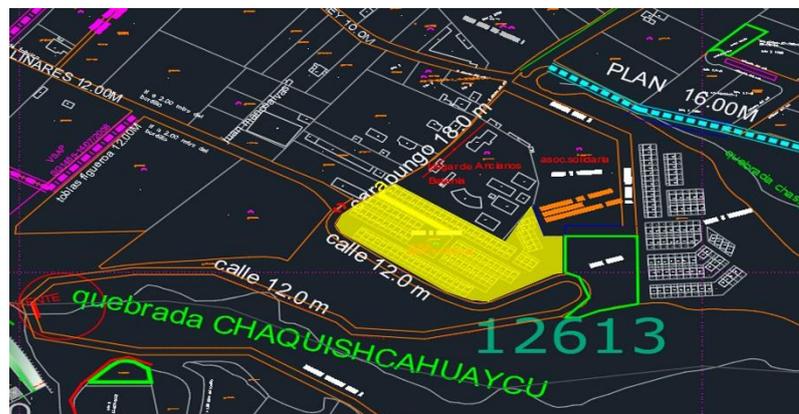


Imagen 6. PLANO DE CALDERÓN

Fuente Consulta: Plan Parcial Calderón Ord. 209 Febrero 2022

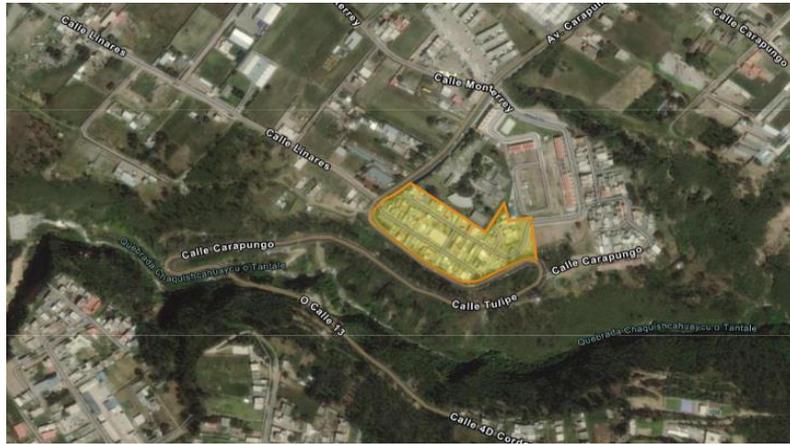


Imagen 7. Imagen Satelital. Predio 1296691

Fuente Consulta : Tu Catastro en Línea

- 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 36.93 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--AZCA-CATASTRO-2022-0008-M de fecha 16 de febrero de 2022, emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 1296691, Clave Catastral 1271302005, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. RUC: 1791276655001, registra los siguientes datos técnicos

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08550004 URBANIZACION Y HOGAR DE ANCIANOS - URBANO	15065,94m ²	64,00usd	746.595,67usd
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.			

Cuadro 4: Valor de la Tierra

Fuente Consulta : GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0008-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:

$$(746.595,67 \text{ usd} / 15.065,94 \text{ m}^2) * (246,18 \text{ m}^2) * (0,15) = 1829.92 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296691	246.18	0.15	746595.67	15065.94	1829.92

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. 1296691, cumple con el “frente mínimo” correspondiente a 22.57 metros. (Frente sur-este con la calle Carapungo aprobada en P.P.C), sin embargo este frente no es un acceso puesto que hay talud de 10m, además No Cumple con el “lote mínimo”, ya que el área prescrita corresponde a 246.18 m2 menor a 600m2 según zonificación vigente; razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado y revisado por:	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2021/12/23	
Aprobado por:	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2021/12/23	