

DOCUMENTO: **INFORME TÉCNICO**Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 1296691.
Sra. Carmita JimenezCODIGO: AZCA-
DGT-2022-33**Registro de Cambios**

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/08/18	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

- Con oficio Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2022-0668-E de 28 de abril de 2022, el Abg. Vicente Patricio Egas representante de la Sra. Carmita Jimenez pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2016-17987, sentenciado el 03 de julio 2017 a favor de una parte del predio Nro. 1296691 correspondiente a 84 m2, con el fin de catastrar la sentencia.

2. ANTECEDENTES

- Carmita Jimenez, luego de consignar sus generales de ley dice: "(...) Que el 26 de abril de 2000, suscribió con la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. la promesa de compra venta de la casa 121 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, a favor de quien fue su cónyuge Wilson Andayola Pazmiño y la compareciente, hecho que motivó la suscripción de la escritura pública celebrada ante el notario Vigésimo Primero del cantón Quito, Dr. Marco Vela Velazco, inmueble que se encuentra demarcado por los siguientes linderos: NORTE.- linda en una longitud de 6 metros con la calle número 2; SUR.- linda en una longitud de 6 metros con la casa No.147; ESTE.- linda en una longitud de 14 metros con la casa No.120 y OESTE, linda en una longitud de 14 metros con la casa No.122 (...)"demanda en juicio ordinario a la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A
- Sentencia: Resuelve** "(...) SE ACEPTA la demanda, declarando prescritos los derechos de dominio que han ostentado la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN ASA, en el lote de terreno construcción signado con el número 121 (...)" la sentencia es declarada a favor de la señora CARMITA LLANETH JIMENEZ por una superficie de 84 metros cuadrados según se detalla en libelo inicial.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio **No. 1296691**, con clave catastral **No. 1271302005** 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:	ASOCIACIÓN 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:	CALDERÓN
Parroquia:	CALDERÓN
Barrio/Sector:	REDIN # 2
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Calderón
Aplica a incremento de pisos:	

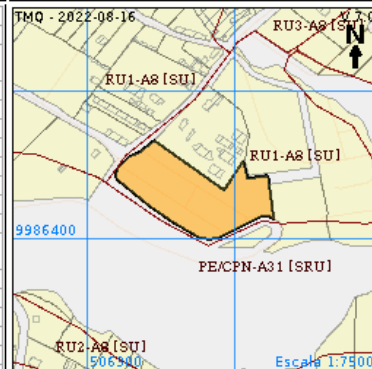


Imagen 1: Datos Prediales

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

Predio: 1296691

Clave Catastral: 1271302005

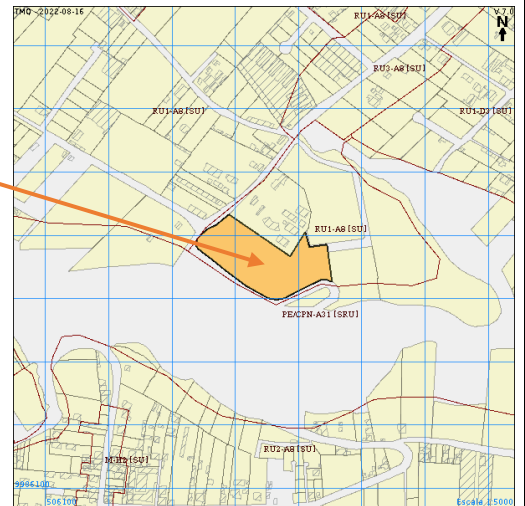


Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN		
Zona: A8 (A603-35)	PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 600 m2	Altura: 12 m	Frontal: 5 m
Forehead mínimo: 15 m	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m
COS total: 105 %		Posterior: 3 m
COS en planta baja: 35 %		Entre bloques: 6 m
Forma de occupancy del suelo: (A) Aislada	Classification 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 del 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

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

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600 m2
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
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 DEVIA 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 y Protecciones del predio
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	39847	18	a 9.00m del eje d e via	0
IRM	VIA LLANO CHICO	12	a 6.00m 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 17230-2016-17987	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	84 m2	NO CUMPLE
FRENTE NORTE CALLE 2	6 m	NO CUMPLE (NO COLINDA CON UNA VIA APROBADA)

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, en la parroquia de 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, declarando prescritos los derechos de dominio que han ostentado la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN ASA, en el lote de terreno construcción signado con el número 121 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, circunscritos dentro de los siguientes linderos y dimensiones constantes en el escrito inicial de la demanda e informe pericial, el mismo que se encuentra dentro de un lote de mayor extensión nominado como lote N.- 2 producto del fraccionamiento del inmueble situado en la parroquia calderón de este Cantón. Por efectos de la prescripción adquisitiva de extraordinaria de dominio declarada, la señora CARMITA LLANETH JIMEÉNEZ, adquiere el dominio del señalado inmueble, incluyendo la construcción (...) ”.

Linderos:

NORTE.- linda en una longitud de 6 metros con la calle número 2; SUR.- linda en una longitud de 6 metros con la casa No.147; ESTE.- linda en una longitud de 14 metros con la casa No.120 y OESTE, linda en una longitud de 14 metros con la casa No.122

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2016-17987

Perito: Jorge Jade

Lote = 84 m2 NO Cumple

Frente = 0 m No Cumple

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

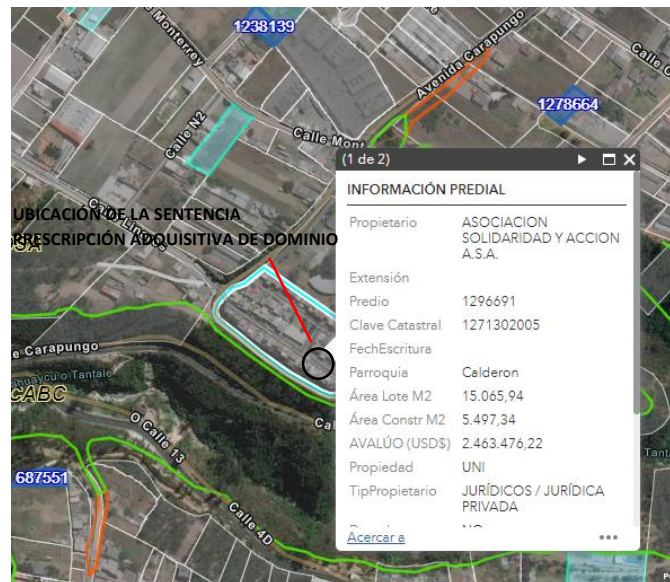


Imagen 6: Vista satelital Predio

FUENTE: Catastro en línea

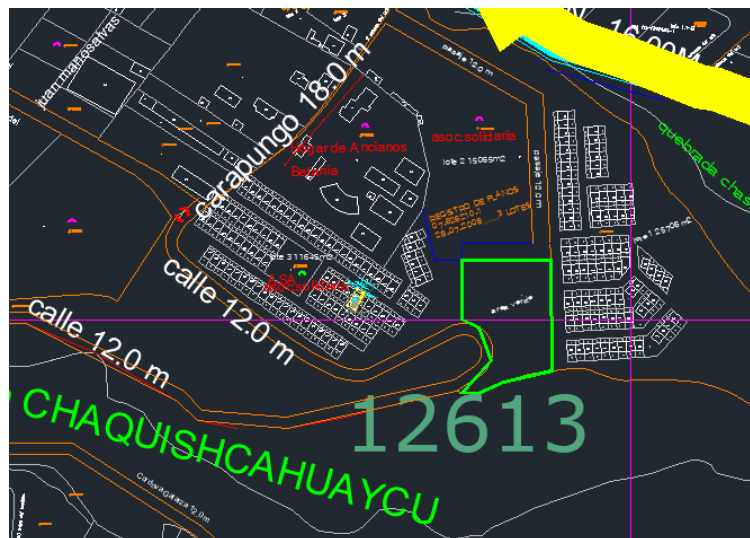


Imagen 7: Vías Aprobadas del PPC

Fuente: Plan Parcial de Calderón

Revisado el Sistema Catastral y el PPC se evidencia que el lote prescrito, no cumple colinda hacia una vía 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 12.60, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600 m²), 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 16 de febrero de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) valor del m2 del predio N° 1296691 de propiedad de la ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. (...) " y remite la información siguiente:

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

Imagen 8: Valor de la tierra
Fuente: 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.
(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:

$$(746595.67usd / 15065.94 m2) * (84m2) * (0,15) = 624.40 usd$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296691	84	0,15	746595.67	15065.94	624.40

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, no cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 84 m2 menor a lo establecido en la ordenanza vigente; además, no cumple con el “frente mínimo, ya que no colinda a una vía aprobada, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración y revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/08/18	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/08/18	