

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DGT-2022-025
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 1296658 VINICIO HERRERA	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/05/18	Ing. Israel Jiménez Veloz	2.0	Informe

1. INTRODUCCION

- En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZC-2021-1355-E de fecha **20 de agosto de 2021** suscrito por el Dr. Vicente Patricio Egas Muñoz, mediante el cual expone: *“En mi calidad de abogado en libre ejercicio profesional y dando contestación a los oficios números GADDMQ-AZCA-2021-2469-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 el presente cinco (05) CDs correspondientes a los inmuebles que en posesión están cinco personas que obtuvieron las sentencias de prescripción adquisitiva 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. 17230-2017-04130, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, lunes 2 de octubre del 2017, a las 15h51, se emite sentencia a favor del Sr. Vinicio Gonzalo Herrera con cédula de ciudadanía No. 171953722-5, de la casa No. 068 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa I, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito. El inmueble tiene una superficie total de 105.24 metros cuadrados.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **1296658**, con clave catastral No. **12713 02 003** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

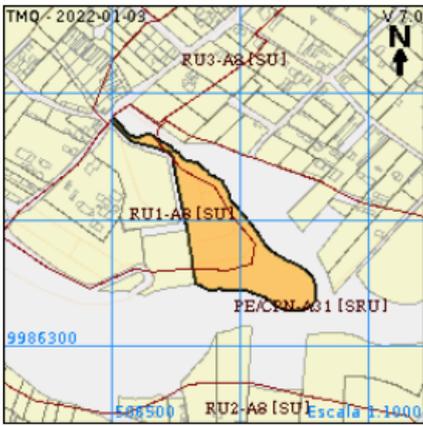
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1791276655001 Nombre o razón social: ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.	
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 1296658 Geo clave: Clave catastral anterior: 12713 02 003 000 000 000 En derechos y acciones: NO	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 5789.63 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 5789.63 m2	
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 25706.24 m2 Área gráfica: 25732.68 m2 Frente total: 226.87 m Máximo ETAM permitido: 5.00 % = 1285.31 m2 [SRU]	
Zona Metropolitana: CALDERON Parroquia: CALDERÓN Barrio/Sector: REDIN # 2 Dependencia administrativa: Administración Zonal Calderón Aplica a incremento de pisos:	

Imagen 1. Información predial 1296658

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana IRM (SUIM)

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

Predio: 1296658

Clave Catastral: 12713 02 003



Imagen 2. Grafica Predial 1296658

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana IRM (SUIM)

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

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

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

Imagen 3. Zonificación predio 1296658

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana IRM (SUIM)

- Lote mínimo/ zonificación en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 03 de enero de 2022 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	25706.24 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	25732.68 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600m ²
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU1) RESIDENCIAL URBANANO 1

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2017-04130	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE Nro. 68	105,24 m2	NO CUMPLE
FRENTE SUR PASAJE INTERNO CALLE No. 1	6,37 m	NO CUMPLE; NO COLINDA A UNA VÍA PÚBLICA

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 de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo”. Además, se debe mencionar que el pasaje es una vía interna del predio madre que no se encuentra aprobada en el P.P.C.

Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
NA [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.
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 D E QUEBRADA ART 117-ORDENANZA 0172 EN LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS D E ADM-AZCA				
EL CARMEN CALDERON				
EL INTERESADO REALIZARA EL REPLANTEO DE VIA A LLANO CHICO (CARAPUNGO)PARA DEFINIR AFECTACION ...COORDINARA EN JEFATURA D ETERRITORIO Y VIVIENDA D E ADM-AZCA				
EL INTERESADO SOLICITARA EL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS...ORDENANAZA 0172..ART 117..				
RETIRO FRONTAL DE 5.00MTRS A LAS VIAS.....RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DEFINIDO SEGUN PLANO DE SUBDIVISION DE LOTES				
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, TÍTULO II.				

Imagen 4. Afectaciones y observaciones predio 1296658

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana IRM (SUIM)

Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	VIA INTERNA	12	estacas del urbanizador	
SIREC-Q	VIA A LLANO CHICO	18	a 9.00m del eje devia	7988

Imagen 5. Cuadro de Vías predio 1296691

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana IRM (SUIM)

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

“(…) Se acepta la demanda y el allanamiento realizado por la parte demandada; en consecuencia, se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del señor Vinicio Gonzalo Herrera, el lote de terreno Número 68, desmembrado de unos de mayor extensión; ubicado en la parroquia Calderón, del cantón Quito, provincia de Pichincha; cuyos linderos y dimensiones son: AL NORTE: En 6,24 metros con área verde (límite de protección); SUR: En 6,37 metros con calle No. 1; ESTE: En 17,75 metros con casa No. 69; y, OESTE: En 17,33 metros con casa No. 67, dando un área aproximada de 105,24 metros cuadrados(…)”

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2017-04130

Perito: Ing. Jorge Bolívar Jaque

Lote = 105,24 m² NO Cumple

Frente = 6,37 m NO Cumple = calle no aprobada en P.P.C.

INFORME PERICIAL.

“(…) Que la propiedad motivo de la presente pericia se encuentra perfectamente definida de la siguiente manera: al Norte: Cerramiento; al Sur: Cerramiento y acceso a la propiedad; al Este; parte cerramiento y pared de la construcción; Al occidente; cerramiento y pared de construcción, que en el interior de la propiedad se encuentra construida una casa de hormigón armado de una planta para vivienda que ocupa el señor Vinicio Gonzalo Herrera, al exterior de la misma hacia la calle No. 2 existe un medidor de energía eléctrica y de agua potable en el patio (…)”

- 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. Vías para predio 1296658
Fuente: Plano B3C2 del PPC Ordenanza 009



Imagen 7. Predial 1296658
Fuente: Catastro en línea

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

En el análisis de contribución, y de acuerdo a la normativa vigente **CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) Art. 424 ; Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes y Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; Libro IV: Del Eje Territorial, Libro IV.1: Del Uso de Suelo, Artículo 2171.** En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 15.79 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-2022-0007-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 1296658, Clave Catastral 12713 02 003**, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de ASOCIACION SOLIDARIA 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	25706,24m2	64,00usd	623.563,81usd
<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 predio 1296658

Fuente: Memorando GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0007-M

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.

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 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.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$$(623.563,81 \text{ usd} / 25.706,24 \text{ m}^2) * (105.24 \text{ m}^2) * (0,15) = 382.93 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296658	105.24	0.15	623.563,81	25.706,24	382.93

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. 1296658, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 105.24 m2 menor a 600m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada 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	2022/05/18	
Aprobado por:	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/05/18	