

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2022/04/21	Ing. Israel Jiménez Veloz	2.0	Informe

1. INTRODUCCION

- Median oficio sin número el Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado de la Sr. Homero Guanuche, 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. 17230-2016-07357, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, jueves 8 de febrero de 2018, a las 15h43, emite sentencia a favor de Luz Marina Ramón Suquisupa y Nevio Homero Guanuche Sanmartín del lote de terreno y casa No. 094 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito. El inmueble tiene una superficie total de 80,70 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
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1791276655001
Nombre o razón social:	ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	1296691
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	12713 02 005 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	5497.34 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	5497.34 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	15065.94 m2
Área gráfica:	15234.31 m2
Frete 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:	

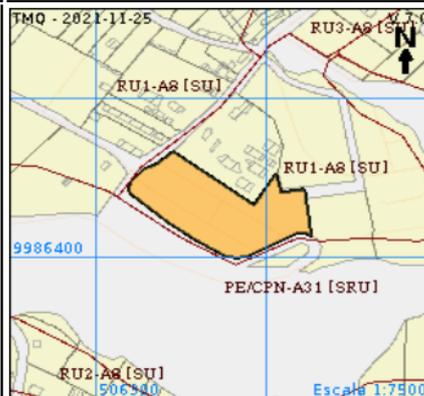


Imagen 1: Información del predio

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

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

Predio: 1296691

Clave Catastral: 12713 02 005

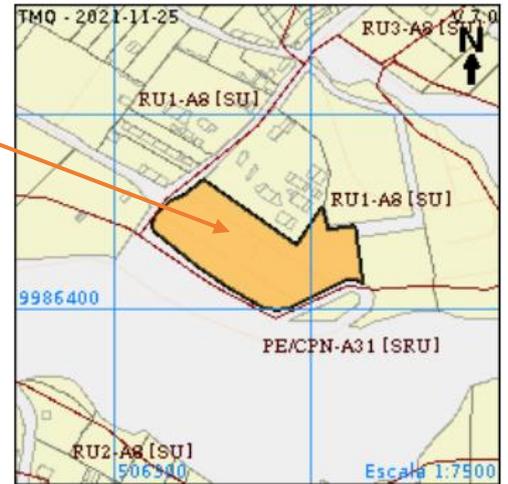


Imagen 2. Información gráfica

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

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

#### REGULACIONES

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: A8 (A603-35) Lote mínimo: 600 m <sup>2</sup> 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	<b>PISOS</b> Altura: 12 m Número de pisos: 3	<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
<b>Clasificación del suelo:</b> (SU) Suelo Urbano		<b>Factibilidad de servicios básicos:</b> SI

Imagen 3. Cuadro de regulaciones de zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- 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 m <sup>2</sup>	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	15234.31 m <sup>2</sup>	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A8 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600m <sup>2</sup>
Frente mínimo	15m
Uso de suelo	(RU1) RESIDENCIAL URBANO 1

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2016-07357	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE Nro. 94	80,70 m2	NO CUMPLE
FRENTE SUR PASAJE INTERNO	6 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
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. Cuadro de Afectaciones y Observaciones.

FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitana.

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 de vías.

FUENTE: Sistema Urbano de Información Metropolitana.

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

"(...) ACEPTA la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de LUZ MARINA RAMÓN SUQUISUPA Y NEVIO HOMERO GUANUCHE SANMARTÍN, del lote de terreno y casa No. 94 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II Etapa parroquia Calderón en una superficie de 80,70 m2 con una construcción total de 160,65 m2 linderado al norte en 6,00 m con cerramiento hogar de Ancianos Betania; al Sur en 6,00m con la calle 2; al Este en 13,45m con casa 95 propiedad de Eugenio Carchi; Oeste en 13,45m con casa 93 de propiedad de Luis Benavides situado en la parroquia Calderón, sector Llano Grande según consta en informe pericial(...)"

## Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2016-07357

Lote 80,70 m<sup>2</sup>: NO Cumple

Frente 6 m hacia vía sin aprobación: NO Cumple

### Bloque de construcción

Área de construcción de 160,65 m<sup>2</sup>.

- **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. Ubicación del predio general  
Fuente. PLAN PARCIAL CALDERÓN DWG

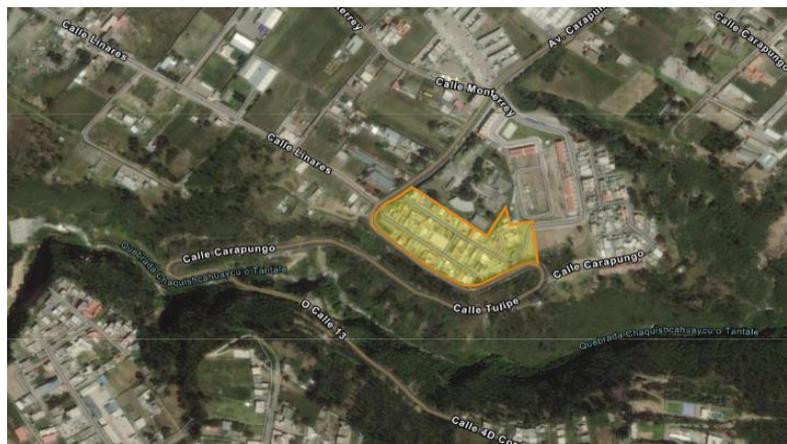


IMAGEN 7. IMAGEN SATELITAL PREDIO  
FUENTE. TÚ CATASTRO EN LÍNEA DMDQ

- **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 12.105 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m<sup>2</sup>), 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	15065,94m2	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, Predio 1296691  
FUENTE: Memorando GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0008-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:

$(746.595,67 \text{ usd} / 15.065,94 \text{ m}^2) * (80,70 \text{ m}^2) * (0,15) = 599.87 \text{ usd}$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296961	80.70m2	0.15	746595.67	15065.94	599.87

#### 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. 1296961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 80.70 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
Elaboración y Revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA-DGT	2022/04/21	
Aprobación	Ing. Jessica Castillo	AZCA-DGT	2022/04/21	