	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 1296691 A favor de Rentería Salazar Roberto Miguel	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2024/06/25	Ing. Israel Jiménez Veloz	2.0	Informe

1. INTRODUCCION

Mediante oficio sin número, ingresado por ventanilla de Gestión Urbana en febrero de 2022; en el que Dr. Vicente Patricio Egas Muñoz, en calidad de abogado de la Rentería Salazar Roberto, 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

- En el año 1999 la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A., sorteó y adjudica el lote de terreno Nro. 145 ubicado en la segunda Etapa del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón a los cónyuges Antonio Patricio Guevara Silva y Martha Angelical Lara Villagrán delimitado por los siguientes linderos: Norte: linda en 5.98 metros con propiedad particular; SUR: linda en 6.07 metros con la calle Uno; al Este: linda en 13.82 con la casa número 146, y al OESTE: linda en 13.82 con la casa 144 de propiedad particular y la superficie del inmueble es de 83.35 metros cuadrados.
- El 14 de mayo de 2003 los cónyuges Antonio Guevara y Martha Lara, transfirieron y entregaron la casa 145 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II Etapa, y desde esa fecha la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A. le tienen contando y registrado como nuevo adjudicatario de la casa 145 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II, al señor Roberto Rentería Salazar quien se encuentra en posición realizando actos de señor y dueño, desde que se le adjudicó.
- Con fecha 30 de noviembre de 2021, con Proceso de Juicio No. 17230-2019-19805, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, a las 11h12, acepta la demanda a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar adquirida por prescripción extraordinaria de dominio, del lote de terreno y casa signados con el No. 145, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a los linderos y superficie del informe pericial constante en autos.
- Con fecha 18 de mayo de 2022 la Administración Zonal Calderón a través de la Unidad de Gestión Urbana emite Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-2022-026 Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva de una parte del predio No. 1296691, ya que afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona; a su vez, la Dirección Jurídica con informe GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0249-M emite criterio No Favorable.
- Con Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-2098-O, de fecha 19 de junio de 2022, la Mgs. Ana María Sánchez Castillo, ADMINISTRADORA ZONAL ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN, remite al Señor Abogado Pablo Antonio Santillán Paredes, Secretario General SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO: “(...) *Al respecto, la Administración Zonal Calderón a través de la unidad de Gestión Urbana procede a emitir Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-2022-026 de 18 de mayo de 2022 con criterio Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva de una parte del predio No. 1296691, ya que afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona; a su vez, la Dirección Jurídica con informe GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0249-M emite criterio No Favorable.*
En virtud de lo expuesto, conforme lo establecido adjunto al presente Informe Técnico y Legal de la prescripción Adquisitiva de Dominio a favor del Sr. Roberto Rentería para conocimiento y resolución de Concejo Metropolitano. (...)”

- Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0073-O, de fecha 10 de enero de 2024, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, SECRETARIA GENERAL SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, comunica: "(...) Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 67.62 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, me permito solicitar a usted, que en el término de ocho (8)
- **Con Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1276-M, de fecha 24 de junio de 2024, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, SECRETARIA GENERAL SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, comunica: "(...) Devolver el expediente a la Administración Zonal Calderón, a fin de que, en el plazo de 5 días contados a partir de la presente sesión, se aclare la superficie de acuerdo a la sentencia y se incorpore las observaciones presentadas ante el Concejo Metropolitano de Quito y durante la presente sesión" .. (...)"**

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		FECHA DE CONSULTA 2024/06/25 07:49			
CÉDULA CATASTRAL - DATOS		IMPLANTACION DEL LOTE			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		TMQ - 2024-06-25			
C.C./R.U.C.:	1791276655001				
Nombre o razón social:	ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.				
DATOS DEL PREDIO					
Número de predio:	1296691				
Estado:	ACTIVO				
Geo clave:					
Clave catastral anterior:	1271302005000000000				
Coordenadas SIREs DMQ:	506444.11 / 9986462.02				
Año de construcción:	2000				
En derechos y acciones:	NO				
Destino económico:	HABITACIONAL				
Dirección:	0 39647				
Barrio/Sector:	REDIN # 2				
Parroquia:	CALDERÓN				
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Calderón				
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta:	4,961.23 m2				
Área de construcción abierta:	0.00 m2				
Área bruta total de construcción:	4,961.23 m2				
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2				
AVALUO CATASTRAL					
Avalúo del terreno:	\$ 835,434.40				
Avalúo de construcciones:	\$ 1,502,571.30				
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00				
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00				
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00				
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 2,338,005.70				
DATOS DEL LOTE		FOTOGRAFIA DE LA FACHADA			
Estado:		ACTIVO			
Área según escritura:		14,558.36 m2			
Área de levantamiento:		0.00 m2			
Área gráfica (Sistema catastral):		14,265.23 m2			
Área regularizada:		NO			
Frente total:		322.69 m			
Máximo ETAM permitido:		10.00 % = 1,455.84 m2 [SU]			
Área excedente (+):		0.00 m2			
Área diferencia (-):		-293.13 m2			
Denominación de lote:		-			
Valoración especial:		NO			
PROPIETARIO(S)					
#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A.	1791276655001	100		SI

Imagen 1. Datos catastrales de dominio

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. Ubicación catastral

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado medio
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 1
Tratamiento:	Sostenimiento	PIT:	CA-PITU016
Edificabilidad Básica (A98)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	A98 (A603-35)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	600 m ²	Altura de:	N/A
Frente mínimo:	15 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	35.00 %	COS total:	N/A
COS total:	105.00 %		
Forma de ocupación:	(A) Aislada		
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. Áreas y Avalúo

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

- Lote mínimo/ edificabilidad en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 25 de junio de 2024 (adjunto Anexo 1).

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	14.558,36m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	14.265,23m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A98 (A603-35)	Área
Lote mínimo	600 m ²
Frente mínimo	15 m
Uso de suelo general	(RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad tipo 1

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2019-19805	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	83.35 m ²	NO CUMPLE, CON LOTE MINIMO.
FRENTE	6.07 m	NO CUMPLE CON FRENTE MINIMO; NO COLINDA A UNA VÍA PUBLICA APROBADA

De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector RENDIN No. 2 de la Parroquia Calderón es A98 (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. En este sentido 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 y el mismo no se encuentra aprobada en el Plano Vial de Calderón y Plano SIREC-Q. Ordenanza Metropolitana PUGS No. 003-2024

Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES					
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación	
VÍA LOCAL (12.0m)	Arterial	6.00		El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colectoral expresa], solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMMOP, GADPichincha o MTOP según corresponda.	
VÍA LOCAL (18.0m)	Arterial	9.00		El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial colectoral expresa], solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMMOP, GADPichincha o MTOP según corresponda.	
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	
VIAS					
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	
OBSERVACIONES					
Descripción					
SOLICITARA EL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA ART 117-ORDENANZA 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 observaciones predio 1296691

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana IRM (SUIM)

VIAS				
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 DE VIA	

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; en consecuencia, se declara que el señor ROBERTO MIGUEL RRENERIA SALAZAR, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de la casa No. 145 del Conjunto Paseos de Calderón, Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que se encuentra demarcado por los siguientes linderos: NORTE: Linda con la casa 123 adjudicada a la señora Silvia Sornoza; SUR: Linda en 6.07 metros con la calle UNO del Conjunto Habitacional denominado Paseos de Calderón II Etapa; ESTE: Linda en 13.82 metros con la casa número 146 adjudicada al señor Segundo Tipán; OESTE: Linda en 13.82 con la casa número 144 con propiedad del señor Víctor Molina (…)”.

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

Perito: Ing. Jaime Vinicio Buitrón Garrido

No. 17230-2019-19805

Lote = 83.35 m²: NO Cumple

Frente = 6.07 m Calle No. 1: NO Cumple, calle no aprobada en P.P.C.

Bloque de construcción

Área de construcción de 89.09 m²

- Análisis Ordenanza Metropolitana PMDOT–PUGS No. 003-2024

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana PMDOT–PUGS No. 003-2024, se evidencia que hay vías internas dentro del predio que no se encuentran aprobadas; las Vías que colindan al predio global y se encuentran aprobadas; es la vía Carapungo de 18,00 y 12.00 metros de ancho, respectivamente.

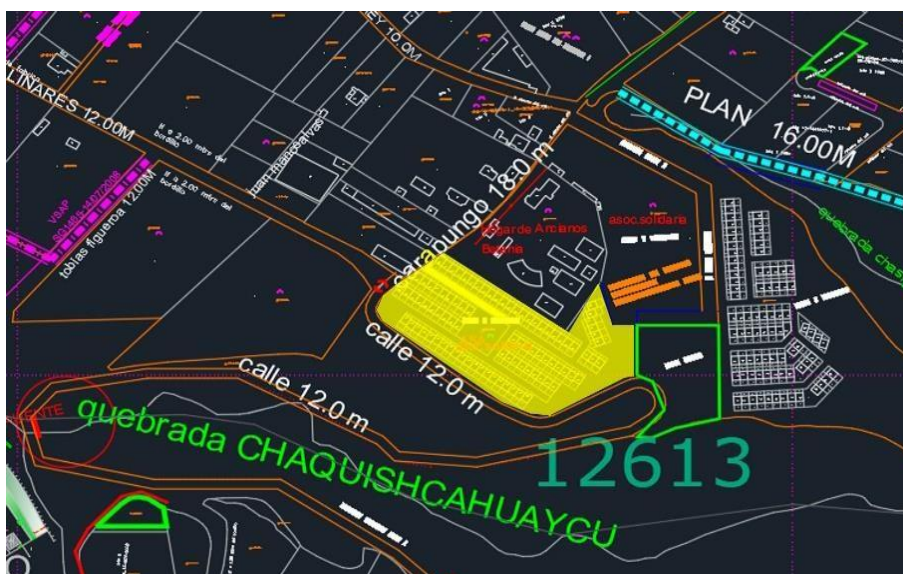


Imagen 6. Vías predio 1296691

Fuente: Ordenanza Metropolitana PMDOT–PUGS No. 001-2021

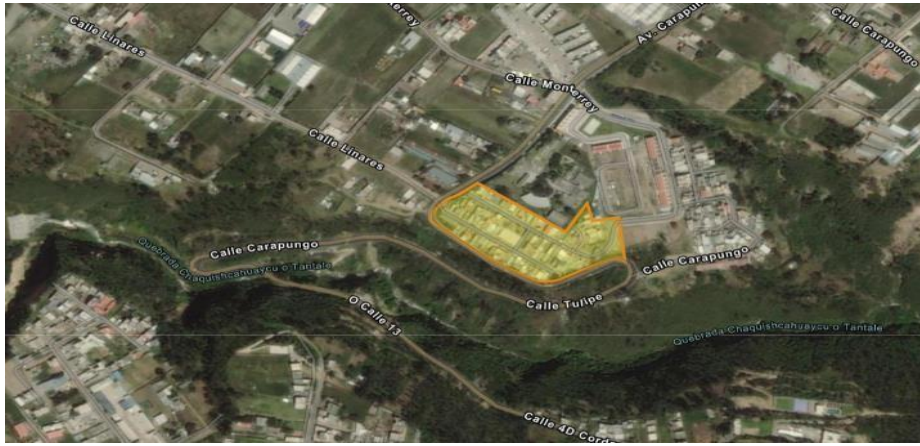


Imagen 7. Predial 1296691
Fuente: Catastro en línea

- 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 2553.** En este caso el 15% del área útil prescrita corresponde a 12.50 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.

De acuerdo a la Cédula Catastral Nro. DOC-CCR-04, de fecha 24 de enero de 2014, *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 un avalúo del terreno de 835.434,40 usd. Y un área de escritura de 14.558,36m², datos tomados para el cálculo pertinente.*

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:

$$(835.434,40 \text{ usd} / 14.558,36 \text{ m}^2) * (83,35 \text{ m}^2) * (0,15) = 717.46 \text{ usd.}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUC IÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296691	83.35m ²	0.15%	835.434,40usd	14.558,36m ²	717.46usd

4. BASE LEGAL

De acuerdo al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en su Artículo 2553.- 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. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 83.35m2 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	Arq. Walter Guayaquil	AZCA-DZHOP	2024/06/25	
Revisión	Ing. Israel Jiménez	AZCA- DZHOP	2024/06/25	