

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2024/04/08	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Documento No. 2154, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-0304-E, de fecha 05 de febrero de 2024, mediante el cual la Sra. Rosa Camila León, solicita "(...) Obtención del Licenciamiento emitido por la Unidad de Gestión Urbana de su Administración Zonal para el Fraccionamiento del Inmueble de Mayor Extensión que consta en el predio 390030 (...)"

Al respecto, la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas informa:

2. ANTECEDENTES

- De conformidad al Proceso de Juicio No. 17230-2016-17311 de 28 de agosto de 2023 a las 11h47, de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por el Juez Landázuri Salazar Luis Fernando a favor de Rosa Camila León, en su parte pertinente señala: "(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de Rosa Camila León, respecto del lote de terreno situado dentro del inmueble de mayor extensión con número de predio 390030, ubicado en la calle General Eloy Alfaro Delgado E2-156 (Antigua vía a Pomasqui), barrio Luz y Vida, parroquia Calderón, Distrito Metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, el predio tiene un área de 181.94 m2, con los siguientes linderos y dimensiones: al Norte con 10.57 m con pasaje privado S/N; al Sur con 11.07 m con pasaje EA3; al Este con 16.95 m con la propiedad privada del Sr. Luis Flores; al Oeste con 16.81 m con propiedad privada del Sr. Wilson Lara.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **390030**, con clave catastral No. 13814 04 022 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1705180493
Nombre o razón social:	GONZALEZ TIPAN MARIA TERESA Y OTROS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	390030
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	1701085508240101014
Clave catastral anterior:	1381404022000000000
Coordenadas SIRES DMQ:	506942.52 / 9991146.74
Año de construcción:	2004
En derechos y acciones:	SI
Destino económico:	HABITACIONAL
Dirección:	GENERAL ELOY ALFARO DELGADO - E2-156
Barrio/Sector:	LUZ Y VIDA
Parroquia:	CALDERÓN
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Calderón



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: 390030

Clave Catastral: 13814 04 022

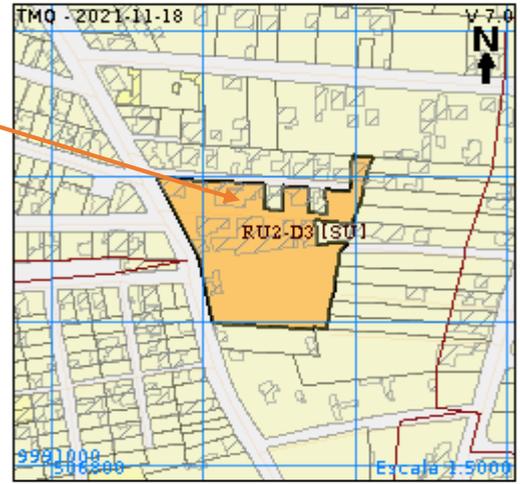


Imagen 2. Ubicación catastral

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

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

AREAS DE CONSTRUCCIÓN		FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA
Área de construcción cubierta:	2,968.14 m ²	
Área de construcción abierta:	0.00 m ²	
Área bruta total de construcción:	2,968.14 m ²	
Área de adicionales constructivos:	0.00 m ²	
AVALÚO CATASTRAL		
Avalúo del terreno:	\$ 560,299.43	
Avalúo de construcciones:	\$ 937,964.32	
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00	
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00	
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00	
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 1,498,263.75	
DATOS DEL LOTE		
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD	
Denominación de predio:		
Estado:	ACTIVO	
Área según escritura:	8,082.05 m ²	
Área de levantamiento:	9,256.70 m ²	
Área gráfica (Sistema catastral):	8,270.29 m ²	

Imagen 3. Áreas y Avalúo

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructural			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUM-2) Residencial de Media Densidad 2
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	CA-PITU006
Edificabilidad Básica (C18)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	C18 (C303-60)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	300 m ²	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	12 m	Altura de COS total:	N/A
Retiro posterior:	3 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro frontal:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Entre bloques:	6 m		
Forma de ocupación:	(C) Continua con retiro frontal		
Retiro frontal:	3 m		
Retiro lateral:	0 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	12 m		
Número de pisos:	3		
Factibilidad de servicios:	Si		

Imagen 4. Aprovechamiento Urbanístico

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

- Lote mínimo/ edificabilidad en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 22 de febrero de 2024.

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	8082,05m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	8270,29m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación C18 (C303-60)	Área
Lote mínimo	300 m ²
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo general	(R) Residencial Urbano

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2016-17311	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	181.94 m ²	NO CUMPLE: El área prescrita es menor al lote mínimo, 300m ²
FRENTE	10.57 m	CUMPLE; El área prescrita tiene frente hacia una vía pública.

De acuerdo a la Edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el Barrio Luz y Vida de la parroquia Calderón es C18 (C303-60), equivalente a lote mínimo de 300 m². Y frente mínimo de 10m. 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 con el "lote mínimo", al no tener acceso a dos vías públicas, sí cumple con el "frente mínimo" en cada vía

Cuadro de afectaciones y Observaciones

OBSERVACIONES
Descripción
RADIO DE CURVATURA EN LAS ESQUINAS DE 5.00 MTRS
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 5. Observación al predio 390030

Fuente. Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

Actores: Sra. Rosa Camila León; Demandados: Sra. María Transito Tipán Guachamín y herederos.

"(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Sra. Rosa Camila León, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Luz y Vida, parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 181.94 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: En 10.57 m con pasaje privado S/N

SUR: En 11.07 m con pasaje EA3

ESTE: En 16.95 m con la propiedad privada del Sr. Luis Flores

OESTE: En 16.81 m con propiedad privada del Sr. Wilson Lara

Por formar parte, el bien inmueble objeto de la prescripción, de otro de mayor extensión el actor deberá tramitar la autorización municipal ante la administración zonal correspondiente el fraccionamiento del inmueble de mayor extensión, previo a la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, estando el plano constante en el mencionado informe pericial”.

No. 17230-2016-17311

Perito: Arq. Adriana Zulay Troya Ronquillo

Lote 181.94 m² No Cumple

Frente 10.57 m Cumple

- **ANÁLISIS ORDENANZA PUGS 001-2021**

Revisado el Plano Vial de Calderón y Plano SIREC-Q, se observa que la vía que colinda al predio No. 390030, es una vía aperturada denominada “Eloy Alfaro” de 16 metros de ancho; la vía del lote en mención es: pasaje Privado de 5 metros, a continuación, se indica el gráfico.



Imagen 6. Predio y vía colindante
Fuente. Plano B3C2

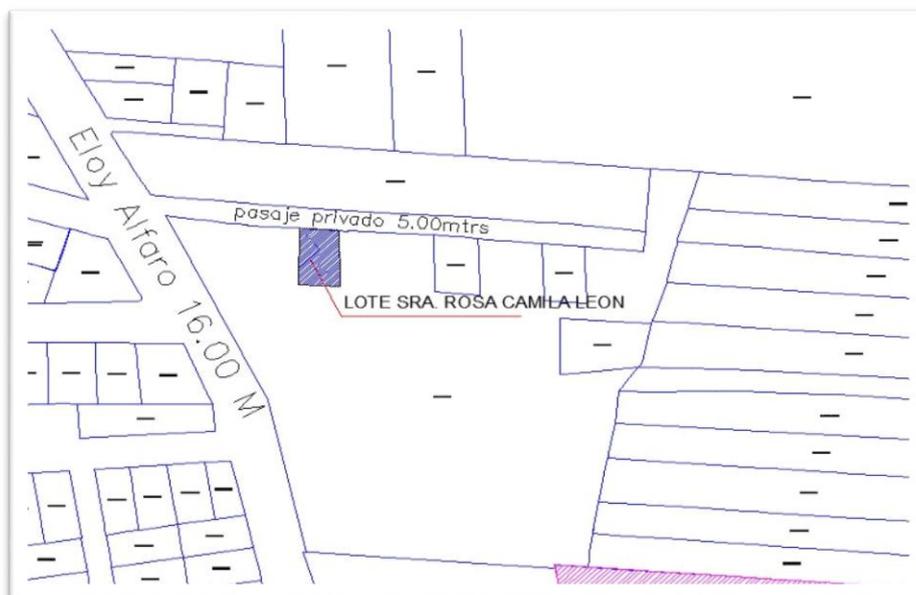


Imagen 7. Predio y vía colindante
Fuente. Plano Catastral

De acuerdo al plano remitido por el propietario y el plano vial de Calderón, El inmueble descrito en la sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio de la Sra. Rosa Camila León con cedula CU: 0601989601, referencia Lote No. N14-208; se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ Y VIDA de la parroquia de CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta De acuerdo al Plano Vial de Calderón y Plano SIREC-Q las vías locales existentes aperturadas, aprobadas por Ordenanza PUGS 001-2021. El lote de esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva **SI COLINDA** con la vía Pública aprobada para su acceso: el pasaje Privado de 5m.



- 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 27.29 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300 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 IRM 808856 de fecha 22 de febrero de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor AIVA es 104\$ usd. Código AIVA 08550114.

De acuerdo a memorando GADDMQ-STHV-DMC-2022-100-O de 26 de junio de 2022 el Director Metropolitano de Catastros, expone cómo determinar el valor del suelo urbano de un predio por metro cuadrado en el cual se aplicara la siguiente formula:

$$Vusu(\text{valor unitario del suelo urbano}) = \frac{Vtu \text{ USD}(\text{valoración del terreno})}{Stl \text{ m}^2(\text{Área total del lote})}$$

En tal motivo el cálculo de la contribución del 15% de área verde es la siguiente.

- 1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno (no con el AIVA ya que éste es el valor de un lote tipo)

Se utiliza el Avalúo del terreno ya que este valor ya implica el uso del AIVA y diferente factores, además el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción solo pide 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.

$$(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\%)$$

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.

$$(560299,43 \text{ usd} / 8082,05 \text{ m}^2) * (181,94 \text{ m}^2) * (0,15) = 1891.98 \text{ usd}$$

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.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 390030	181.94 m2	0,15	560299,43	8082,05	1891.98

4. BASE LEGAL

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana PUGS 001-2021 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Ordenanza 044-2022 que establece el Régimen del Suelo, en su Artículo 2266.160.- **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. 390030, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, Cumple con el "frente mínimo" en el Pasaje Privado de 5 metros; razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. Walter Guayaquil	AZHOP-GU	2024/04/08	
Revisión	Ing. Israel Jiménez	AZHOP-GU	2024/04/08	