

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009
	Prescripción Adquisitiva de Dominio predio 5336165 Sres. José Ramírez y Rosa Ramírez	

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2024/06/24	Ing. Israel Jiménez Veloz	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al Documento No. 3721, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-1863-E, de fecha 13 de junio de 2024, mediante el cual los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo expone "(...) *Sírvase receptor la correspondiente documentación para el trámite de catastro parcial de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO del bien inmueble ubicado en la parroquia de Llano Chico, barrio Santa Ana, de esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha, bien inmueble que se encuentra dentro del predio global 5336165, clave catastral 12317 02 004 (...)*"

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

2. ANTECEDENTES

- De conformidad al Proceso de Juicio No. 17230-2021-00492 de 19 de abril de 2021 a las 14h28, de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por el Juez Dra. Espinosa Venegas Celma Cecilia a favor de José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, en su parte pertinente señala: "(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, un lote ubicado en el punto denominado Santa Ana, pertenecientes a la parroquia Llano Chico de una superficie de 818.07 m2 dentro de los siguientes linderos: Norte en 18.80m con propiedad de Ramón Ramírez Muzo, Sur en 18.81m con la calle San José, Este en 43.57m con María Isabel Collaguazo, Oeste en 43.53m con María Isabel Collaguazo. (...)*"

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **5336165**, con clave catastral No. 12317 02 004 se encuentra catastrado con los siguientes datos:

N° 815608		FECHA DE EMISIÓN 2024/06/14 09:33	
CÉDULA CATASTRAL - DATOS		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		TMQ - 2024-06-14	
C.C./R.U.C:	1709322430		
Nombre o razón social:	MUZO PULUPA ROSA MARIA Y OTROS		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	5336165		
Estado:	ACTIVO		
Geo clave:			
Clave catastral anterior:	123170200400000000		
Coordenadas SIREs DMQ:	508722.22 / 9985204.50		
Año de construcción:	1995		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	NO TIENE		
Dirección:	0 39647		
Barrio/Sector:	CENTRAL		
Parroquia:	LLANO CHICO		
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: 5336165



Clave Catastral: 12317 02 004

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		FOTOGRAFIA DE LA FACHADA
Área de construcción cubierta:	274.98 m ²	Fotografía de fachada no disponible
Área de construcción abierta:	0.00 m ²	
Área bruta total de construcción:	274.98 m ²	
Área de adicionales constructivos:	0.00 m ²	
AVALUO CATASTRAL		
Avalúo del terreno:	\$ 125,492.35	
Avalúo de construcciones:	\$ 27,965.46	
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00	
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00	
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 153,457.81	
DATOS DEL LOTE		
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD	
Denominación de predio:		
Estado:	ACTIVO	
Área según escritura:	5,802.00 m ²	
Área de levantamiento:	0.00 m ²	
Área gráfica (Sistema catastral):	5,610.44 m ²	

Imagen 3. Áreas y Avalúo

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SR) Suelo Rural	Subclasificación suelo:	Producción
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(RNR) Recurso Natural Renovable	Uso suelo específico:	(RR) Residencial Rural
Tratamiento:	Ocupación Sostenible	PIT:	CA-PITR014
Edificabilidad Básica (A61)		Edificabilidad General Máxima ()	
Código edif. básica:	A61 (A1002-25(VB))	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	1000 m ²	Altura de:	N/A
Frente mínimo:	25 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	25.00 %		
COS total:	50.00 %		
Forma de ocupación:	(A) Aislada		
Retiro frontal:	5 m		
Retiro lateral:	3 m		
Retiro posterior:	3 m		
Entre bloques:	6 m		
Altura de pisos:	8 m		
Número de pisos:	2		
Factibilidad de servicios:	NO		

Imagen 4. Aprovechamiento Urbanístico

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

- Lote mínimo/ edificabilidad en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 815608, generado el 14 de junio de 2024.

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	5802,00m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	5610,44m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación A61 (A1002-25(VB))	Área
Lote mínimo	1000 m ²
Frente mínimo	25 m
Uso de suelo general	(RNR) Recurso Natural Renovable

CUADRO No. 3 Prescripción Adquisitiva de Dominio

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2021-00492	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	818.07 m ²	NO CUMPLE: El área prescrita es menor al lote mínimo, 1000m ²
FRENTE	18.81 m	NO CUMPLE; El área prescrita tiene frente hacia una vía pública menor al frente mínimo 25m

De acuerdo a la Edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el Barrio Central de la parroquia Llano Chico es A61 (A1002-25(VB)), equivalente a lote mínimo de 1000 m². Y frente mínimo de 25m. 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", de igual manera no cumple con el "frente mínimo" en la vía pública.

Cuadro de afectaciones y Observaciones

OBSERVACIONES
Descripción
RETIRO FRONTAL DE 5.00 MTRS A LA VIA
EL INTERESADO REALIZARA EL TRAZADO VIAL Y POSTERIORMENTE EL REPLANTEO PARA DEFINIR AFECTACIONES...COORDINARA EN JEFATURA DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE ADMINISTRACION ZONAL CALDERON
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 5336165

Fuente. Sistema Urbano de Información Metropolitana (SUIM)

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

Actores: José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo

Demandados: Herederos presuntos y desconocidos de los Sres. Rosa María Muzo Pulupa, José Mariano Gualoto Narváez y Rosa María Pulupa.

"(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el barrio Central, parroquia Llano Chico del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia

de Pichincha, con una superficie de 818.07 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: En 18.80m con propiedad de Ramón Ramírez Muzo

SUR: En 18.81m con la calle San José

ESTE: En 43.57m con María Isabel Collaguazo

OESTE: En 43.53m con María Isabel Collaguazo

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. 17230-2021-00492

Perito: Ing. Rosero Amores Francisco Javier

Lote 818.07 m² No Cumple

Frente 18.81 m No Cumple

- **ANÁLISIS ORDENANZA PUGS 003-2024**

Revisado la Ordenanza Pugs 003-2023, se observa que la vía que colinda al predio No. 5336165, es una Línea de Intención aperturada denominada "San José" de 10 metros de ancho; a continuación, se indica el gráfico.

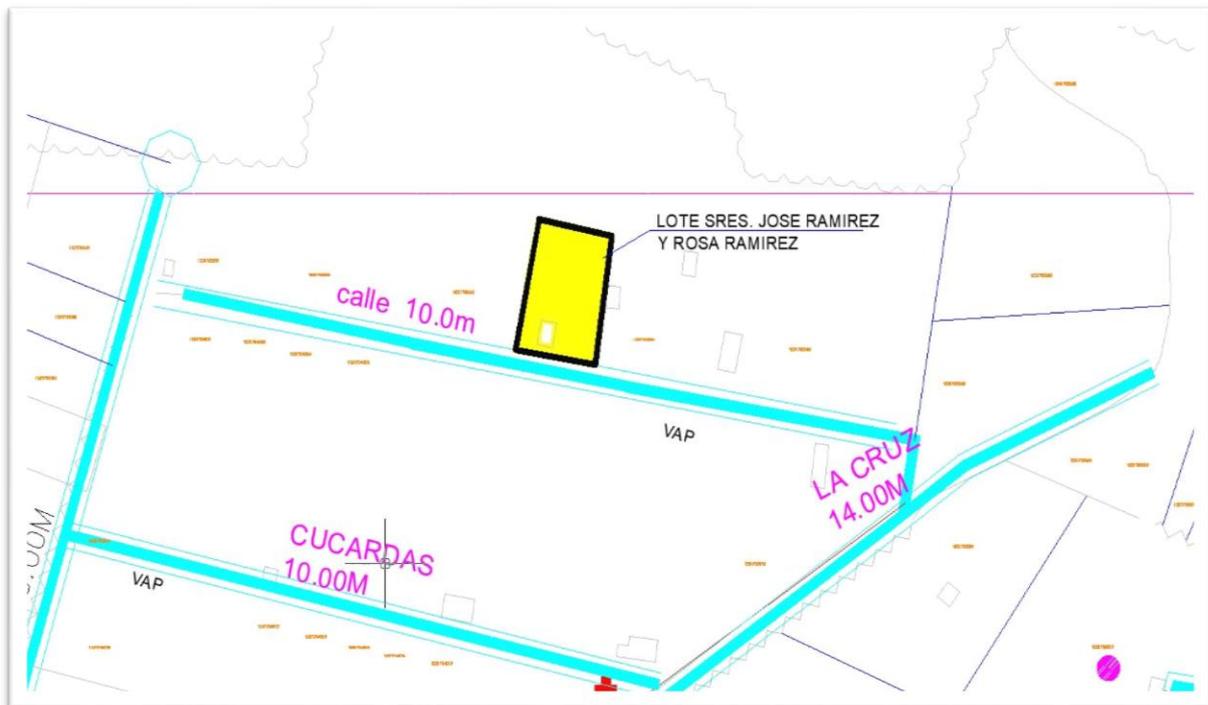


Imagen 6. Predio y vía colindante

Fuente. Plano B3C2

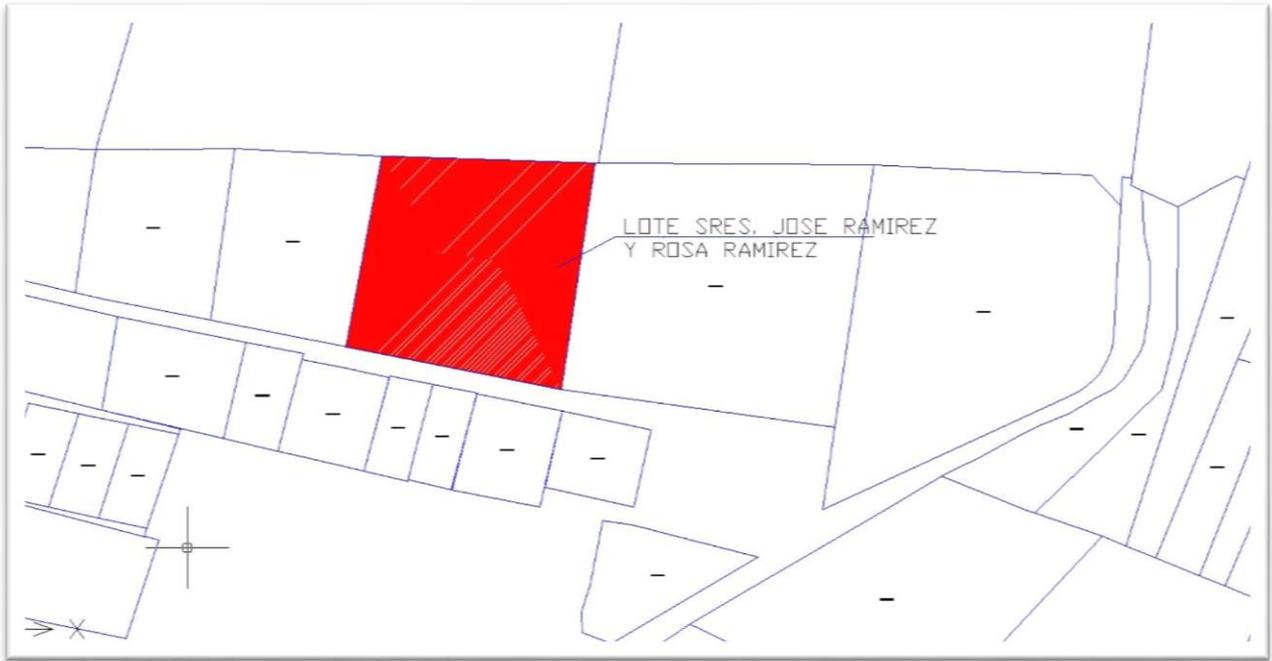


Imagen 7. Predio y vía colindante
Fuente. Plano Catastral

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 los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 5336165 de clave catastral 12317 02 004 ubicado en el barrio Central de la parroquia de Llano Chico, 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 003-2024. El lote de esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva **SI COLINDA** con una Intención de Vía Aperturada aprobada para su acceso: calle San José de 10.00 metros de ancho.



- 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 122.71 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (1000 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 815608 de fecha 14 de junio de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor del avalúo del terreno es 125492,35 usd.

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.

$$(125492,35 \text{ usd} / 5802,00 \text{ m}^2) * (818,07 \text{ m}^2) * (0,15) = 2654,12 \text{ usd}$$

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 5336165	818,07 m2	0,15	125492,35	5802,00	2654,12

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. 5336165, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el "frente mínimo"; razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.

6. FIRMA

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. Walter Guayaquil	AZHOP-GU	2024/06/24	
Revisión	Ing. Israel Jiménez	AZHOP-GU	2024/06/24	