

UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA DE QUITUMBE, DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CANTON QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA.

PROCESO No.:

1.- DATOS GENERALES DEL PROCESO Y PERITO.

NOMBRE DE LA JUDICATURA	UNIDAD JUDICIAL CIVIL EN LA PARROQUIA DE IÑAQUITO, DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. PROVINCIA DE PICHINCHA.
N° DEL PROCESO	
ACTORES	MANUEL MESIAS AGUIRRE DURÁN Y MARÍA DEL CARMEN EGAS ESPINOZA
DEMANDADOS	MANUEL WILSON TORRES CABRERA Y ALICIA MARLENE JATIVA ANDRADE
Nombre y apellido del Perito	Arq. René Vega
Profesión y especialidad acreditada	Arquitecto
N° de Calificación y Acreditación	18239877
Fecha de caducidad de la acreditación	Agosto de 2022
Dirección de contacto	Juan Genaro Jaramillo – No. 803 y Calle Rio Frio / Sangolquí - Rumiñahui
Teléfono fijo de contacto	23808047
Teléfono celular de contacto	0992698038
Correo electrónico de contacto	rene_alejandr80@hotmail.com
JUICIO - PROCESO	RESOLUCIÓN DE CONTRATO

El que suscribe: Arq. Alejandro René Vega Amaguaña, Perito calificado en la Judicatura, respetuosamente expongo:

2.- ANTECEDENTES.

El Arq. René Vega Amaguaña, en calidad de Perito, como Arquitecto, acreditado en el Consejo Nacional de la Judicatura, con el código número **18239877** suscribe el presente informe, solicitado por la Abg. **Patricia Valenzuela** en representación del **Sr. Manuel Mesías Aguirre Jurado y Sra. María del Carmen Egas**; con la finalidad de presentar fundamentadamente las razones por las que no procede Realizar la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en el inmueble con el predio Municipal No.245463.

3.- UBICACION DEL BIEN INMUEBLE.

El Inmueble se encuentra ubicado en la calle Jorge Garcés, nomenclatura actual E 13, calle secundaria Francisco de la Torre, Farmacia conocida como Torre 1, en el sector del Comité del Pueblo No. 1, Barrio Comité del Pueblo, parroquia de Cotocollao, perteneciente al cantón Quito de la Provincia de Pichincha, el mismo que se encuentra claramente identificado por sus respectivos cerramientos existentes.

4.- DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE.

El predio No. 245463, tiene una extensión total según IRM de 1063.13m², el mismo que se encuentra indiviso es decir solo existen derechos y acciones de varios copropietarios, de los cuales, se ha realizado una división de hecho y lo han dividido en 3 lotes en derechos y acciones en LOTE A-UNO, LOTE B-UNO Y LOTE C-UNO de los cuales en la promesa de compra venta hacen la entrega del lote B-UNO, con un frente de 22.25m hacia la calle Jorge Garcés. Dando una extensión referencial de 218m² el Lote B UNO de los cuales el local comercial tiene un frente de 7m.

5.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS A APLICARSE.

5.1.- Constatación física del lugar

5.2.- Análisis Técnico

5.3.- Informe fotográfico.

6.- LINDEROS DEL BIEN INMUEBLE.

Los linderos del bien inmueble, según las escrituras son los siguientes:

NORTE. - Avenida Comité del Pueblo en 75,70 m

SUR. - Con Pasaje sin nombre en 72,00 m

ESTE. - Con Terreno del Comité del Pueblo en 16,70 m

OESTE. - Con área verde comunal de la Lotización Eloísa en 14,30 m.

El área total de terreno de 1.063 m²

7.- ANALISIS DEL INMUEBLE

7.1.- El bien inmueble actualmente tiene construidas varias edificaciones, el bien inmueble según escrituras y cedula catastral registra ventas en derechos y acciones de varios copropietarios.

Conforme consta de la Escritura de Compraventa 15 de julio de 1991, en la Notaría Vigésima Novena del Cantón Quito, el señor Washington Arcos Álvarez y Lucía Salinas Arcos venden al señor Manuel Mesías Aguirre Durán de estado civil casado, la tercera parte del lote de terreno número Uno de la Parcelación Eloísa.

7.2.- Con la promesa de Compraventa suscrita el viernes 3 de septiembre de 1999, ante la Notaría Cuarta del cantón Quito Notario Dr. Jaime Aillón, los señores Manuel Mesías Aguirre Durán y María del Carmen Egas ofrecen dar en venta al señor Manuel Wilson Torres Cabrera de estado civil casado, dos locales comerciales construidos en los Derechos y Acciones de los que son propietarios los prominentes vendedores, locales que tienen un área de 90,00m² y cuando obtengan la Autorización de Fraccionamiento del Municipio se realizarán las escrituras definitivas.

7.3.- Conforme LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Art. 6.- "Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del registro catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral."

7.4.- Conforme A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, que autoriza que las edificaciones tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, según plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Y que según el artículo 264, en concordancia con el 266, de la CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a) y 87, letra a), del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN DEL DISTRITO

METROPOLITANO DE QUITA, EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, EXPIDE: LA ORDENANZA No. 0172 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

7.5.- En relación a la ordenanza No. 172, para que un proyecto sea declarado en propiedad horizontal, pág. 98,99,100,101,102,103,104, debe tener de acuerdo a su categorización, área para portero o conserje, servicios de guardianía externa, sala comunal, estacionamientos por cada alícuota, el 15% de área verde del terreno, infraestructura: cisterna y equipo hidroneumático, sistema eléctrico independiente, sistema de telefonía, sistema de bomberos. SE CONSTATA QUE LA PROPIEDAD CON NÚMERO DE PREDIO No. 245463, ACTUALMENTE CONSTRUÍDA, SIN PLANIFICACIÓN, EN BASE A LA ORDENANZA No. 172, NO PUEDE SER APROBADA, NI DECLARADA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, POR INCUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

7.6.- En base a la resolución 017 ANEXO 4. REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE INFORMES PRELIMINARES DE ANTEPROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD PREVIA A LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES. Pág 12. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS. En el caso que un bien inmueble se encuentre en derechos y acciones, se solicitará: ACTA NOTARIADA DEL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS COPROPIETARIOS EN CASO DE DERECHOS Y ACCIONES. Se constata en base a escrituras y en base a la información catastral, que el predio con No. 245463, se encuentra en derechos y acciones. POR TANTO, UNO DE LOS REQUISITOS PARA INICIAR UN PROCESO DE PLANIFICACIÓN ES EL ACTA NOTARIADA DEL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS COOPROPIETARIOS AUTORIZANDO LA PLANIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO.

8.- CONCLUSIONES

8.1.- SE CONSTATA QUE LA PROPIEDAD CON NÚMERO DE PREDIO No. 245463, ACTUALMENTE CONSTRUÍDA, SIN PLANIFICACIÓN, EN BASE A LA ORDENANZA No. 172, NO PUEDE SER APROBADA, NI DECLARADA EN PROPIEDAD HORIZONTAL, POR INCUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

8.2.- Se constata en base a escrituras y en base a la información catastral, que el predio con No. 245463, se encuentra en derechos y acciones. POR TANTO, UNO DE LOS REQUISITOS PARA INICIAR UN PROCESO DE PLANIFICACIÓN ES EL ACTA NOTARIADA DEL

CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS COOPROPIETARIOS AUTORIZANDO LA PLANIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO.

9.- INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO Y ANEXOS.

Los documentos que adjunto al presente informe, sustentan las conclusiones descritas en líneas anteriores los cuales han sido requeridos con arreglo a la ley y me permito describir a continuación:

- Escritura de Compraventa de la Propiedad
- Certificado de gravámenes
- Escritura de Promesa de Compra venta
- Fotografías in situ, a la fecha, del lote de Terreno en mención.
- Copias de cédula de los propietarios.
- Cédula Catastral
- Informe de Regulación Metropolitana. IRM.

Las razones de mis dichos en las conclusiones han sido, por la verificación física, visual, medición técnica practicada en el Inmueble, además de la revisión de la documentación proporcionada, en el momento mismo de la diligencia.

10.- DECLARACIÓN JURAMENTADA:

Declaro bajo **JURAMENTO**, que el **INFORME PERICIAL**, es independiente y corresponde a la real convicción Profesional y toda la información proporcionada es verdadera.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, Señor Juez.

Quito, 05 de febrero del 2022.

Atentamente,

ALEJANDR
O RENE
VEGA
AMAGUAN
A

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO
RENE VEGA
AMAGUANA
Fecha: 2022.02.10
13:03:24 -05'00'

Arq. René Vega

PERITO - CNJ 18239877

EMAIL: rene_alejandr80@hotmail.com

Teléfono- **0992698038**

Feb. 2022.

**MEMORIA FOTOGRÁFICA
RESOLUCIÓN DE CONTRATO
ACTOR: MANUEL MESIAS AGUIRRE DURÁN Y
MARÍA DEL CARMEN EGAS ESPINOZA**



IMAGEN No.1 FOTOGRAFÍA LOCAL MOTIVO DE PERICIA.



IMAGEN No.2 FOTOGRAFÍA FACHADA PRINCIPAL, PROPIEDAD EN DERECHOS Y ACCIONES.

ALEJANDRO
RENE VEGA
AMAGUANA

Firmado
digitalmente por
ALEJANDRO RENE
VEGA AMAGUANA
Fecha: 2022.02.10
13:04:07 -05'00'

FUNCIÓN JUDICIAL



Administración ▾ Peritos ▾

ALEJANDRO RENE VEGA AMAGUAÑA (M Perito)

Sistema de Peritos - Perfil Perito

Perfil Perito

Información de la solicitud:

Documento de Identificación: 1715673818 Código de perito: 18239877 Nombre Completo: VEGA AMAGUAÑA ALEJANDRO RENE
Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Dirección: Calle Rio Frio, y Calle Genaro Jaramita Ito 803
Teléfono: 023888047 / 0992698038 Correo: rene_alejandr80@hotmail.com

▼ Documentos presentados en la calificación "Clic aquí para ver detalle".

Descripción Documentos	Descripción	Fecha Calificación	Especialidad	Archivo
▲ 05/08/2020 - 0000239877 - ARQUITECTURA/DISEÑO				

▼ Especialidades del perito "Clic aquí para ver detalle".

#	Área o Profesión	Especialidad	Acciones
1	ARQUITECTURA/DISEÑO	Arquitectura	Renovación de calificación

Atentamente



Arq. Alejandro René Vega Amaguaña
CI: 1715673818
Código de Perito Función Judicial: 18239877

Doy FE: que la(s) copia(s) que antecede(n) constante
foja(s) útiles es fiel y exacta(s) al original
que me exhibieron y que devuelvo al interesado.

Quitó y
19 ENE 2021
D. Marcelo Pazmiño Ballesteros
NOTARIO ENCARGADO 88 DEL CANTÓN QUITO