

INFORME LEGAL No. AZVCH-DJ-IV-2022-010

DE: DIRECTOR JURÍDICO
PARA: ADMINISTRADORA ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
ASUNTO: Criterio Legal (PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO) PREDIO Nro. 5199281. Trámite GADDMQ-SGCM-2022-0361-O
FECHA: 18 de febrero de 2022

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084, de 04 de febrero de 2022, suscrito por el Sr. Ing. Cesar Galarza Mero Directos de Gestión del Territorio, de la AZVCH, mediante el cual da contestación al Oficio GADDMQ-SGCM.2022-0361-O, DE 21 de enero de 2022, en el que el Sr. secretario del Consejo Metropolitano de Quito, solicita se remita informe técnico y legal en el que indique el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil, al respecto, esta Dirección metropolitana emite el Informe Legal en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

- 1.- INFORME TECNICO EXTRAORDINARIO POR PRESCRIPCIÓN, según Trámite 2021-5199281-EXT-PRESC-03, de 26 de noviembre de 2021.
- 2.- Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0361-O, de 21 de enero de 2022
- 3.- Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2022-0053-M, de 26 de enero de 2022, suscrito por la Sra. Ingeniera Ingrid del Poso RESPONSABLE DE CATASTROS DE LA AZVCH.
- 4.- Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084, de 04 de febrero de 2022, suscrito por el Sr. Ing. Cesar Galarza Mero Directos de Gestión del Territorio, de la AZVCH.

El pedido Formulado por parte del Señor Secretario del Consejo Metropolitano de Quito ingresado mediante, SITRA: Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0361-O, de 21 de enero de 2022, en el que solicita se envíe los informes técnico y legal de la AZVCH, donde se indique el valor monetario, del 15%, del área útil sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el predio Nro. 5199281, con Clave Catastral Nro. 2430701001, ubicado en la Parroquia Amaguaña Cuendina Grande, del Valle de Los Chillos, adicional los principales datos que constan en el informe técnico son:

DATOS DEL PROPIETARIO

601 Nombre del Propietario:	PAUCAR NACASA BALTAZAR
602 C. Ciudadanía/ Pasaporte	1700590704
603 Dirección Actual:	CAPULIES Y PÁSAJE S/N, N10-33
604 Teléfono (s):	022283602/
605 Celular	0982084188
606 E-mail:	cantoscatolina@hotmail.com

Se Reproduce Impresión del Informe técnico obtenido por SLUM.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA TÉCNICA DEL SERVICIO ORDINARIO POR PRESUPUESTO

TRÁMITE 2021-5199281-SUB-EXT-PRESC-03 Fecha: 2021-11-26

SECRETARÍA TÉCNICA DEL SERVICIO ORDINARIO POR PRESUPUESTO

DATOS DEL PROPIETARIO		DATOS DEL PROYECTANTE	
601 Nombre Propietario:	PAUCAR NACASA BALTAZAR	609 Nombre Profesional:	VEGA AMAGUAÑA JAVIER OSWALDO
602 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1700590704	610 C. Ciudadanía/Pasaporte:	1719037788
603 Dirección Actual:	CAPULÍES Y PASAJE S/N, N10-33	611 SENESCYT:	2010-01-05
604 Teléfono(s):	022283602 /	612 Licencia Municipal:	9470
605 Celular:	0982084188 /	613 Dirección Actual:	PUTUMAYO 5B PASTAZA PICHINCHA QUITO ALANGASI DETRAS DEL COLEGIO BINET 3808047 09951810851
606 E-mail:	cantoscatalina@hotmail.com	614 Teléfono(s):	
		615 Celular:	0982084188 /
		616 E-mail:	

OPCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS		OPCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS	
101 Nuevo	<input checked="" type="checkbox"/>	106 Nuevo	
102 Modificatorio	<input type="checkbox"/>	107 Modificatorio	
103 Homologación	<input type="checkbox"/>	108	
104	<input type="checkbox"/>	109	
105	<input type="checkbox"/>	110	

DATOS DEL PREDIO		DATOS DEL PREDIO	
Número Predial:	5199281	Zonificación:	A1 (A602-50)
Clave Catastral:	2430701001	Lote Mínimo:	600.00
Parroquia:	AMAGUAÑA	Uso Principal:	(RR2) Residencial Rural 2
Barrio/Urbanización:	CUENDINA GRANDE	Clasificación de Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Calle/Inter. - Nomencl.:	SIN NOMBRE AMAGUAÑA, AMA001, .0	Servicios Básicos:	NO
Zona Metropolitana:	CHILLOS	Dependencia Administrativa:	Administración Zonal los Chillos

ÁREAS DEL PROYECTO			
ID	DESCRIPCIÓN	VALOR	COEFICIENTE
201	Área lote levantamiento	50000.00	100.00
202	Área terreno escritura	50000.00	100.00
203	Área de Afectación Vial	384.77	0.77
204	Área de Vías Proyectadas	0.00	0.00
205	Área de Protección de quebradas y ríos	0.00	0.00
206	Áreas de Protección especiales	0.00	0.00
207	Área Útil Prescrita	442.50	0.00
208	Área de lote a fraccionar	50000.00	0.00
209	Área Verde Pública (15%)	0	0

ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS			
ID	DESCRIPCIÓN	VALOR	COEFICIENTE

Dolores María Coque
 Rivasmena

Walter Comas

El Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084, de 04 de febrero de 2022, en su parte pertinente dice:

En respuesta al Documento N° GADDMQ-SGCM-2022-0361-O, de fecha 21 de enero de 2022, en el que solicito se remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el informe técnico y legal, actualizando el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil; al respecto:

Con Memorando actualizado N° GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2022-0053-M, de fecha 26 de enero de 2022, la Ing. Ingrid Del Pozo, responsable de la unidad de Catastros de la AZVCH, indica el valor metro cuadrado, para el predio N° 5199281:

En informe técnico N° 2021-5199281-SUB-EXT-PRESC-03 de fecha 2021/11/26, el área útil prescrita es de 442.50 m².

Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana indica, que la contribución del área verde en valor monetario del 15% del área útil, con base al valor antes expuesto, es USD. 781,964, conforme los siguientes datos:



- * Área prescrita: 442,50 m²
- 15% del área prescrita: 66,375 m²
- Valor/m² según el avalúo catastral: USD. 11,781

Cabe señalar que éste valor es susceptible a ser modificado, esto depende del año en que se vaya a catastrar la prescripción.

BASE LEGAL:

1.- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Reformativa Primera numeral 4, textualmente dispone: “Sustituir el artículo 424 por el siguiente: *Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.// Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.// En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo de adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.// En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.” Lo subrayado es mío.*

Art. 2168.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

(...)

4. *En el 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, 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 útil adquirida mediante sentencia.*

Si el área de la sentencia es inferior a 3.000m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.”

2.- **DEL ÁREA VERDE y COMUNAL.-** De la revisión de los documentos del predio Nro.



5199281, a que se refiere la prescripción extraordinaria de dominio, se verifica que cumple la condición determinada en la norma legal que transcribo: Código Municipal en el numeral 4 del artículo **2168**, establece: *“Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada: (...) 4. En el 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, 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 útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3.000m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.”*

INFORME LEGAL

En base a la normativa aludida, Esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL, en el cual afirma lo establecido en los valores monetarios que se hace constar en el memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084, de 04 de febrero de 2022, el Sr. Ing. Cesar Galarza, DIRECTOR DE GESTION DE TERRITORIO DE LA AZVCH, dejando constancia que los cálculos de los valores son estrictamente de responsabilidad del área técnica de la AZVCH, los mismos que son resultado de los datos y calculo que refleja el sistema del área de Territorio, específicamente de Unidad de Gestión Urbana en la cual indica, que la contribución del área verde en valor monetario del 15% en este caso específico del área útil, con base al valor antes expuesto, es USD. 781,964.

Atentamente,

Ab. Alex Ferán León

DIRECTORA JURÍDICA

Elaborado por: Dr. Jorge Cofre M. ✓