



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2022-0111-M

Quito, D.M., 02 de marzo de 2022

PARA: Sra. Ing. Jessica Isabel Castillo Rodriguez
Directora de Gestión del Territorio
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DE TERRITORIO

ASUNTO: Criterio Legal (predio 1296691)

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0354-M de 23 de febrero de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) *la Dirección Gestión de Territorio a través de la Unidad de Gestión Urbano solicita actualizar informe legal de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Rigoberto Sánchez Vaca y Neli Argentina Carvajal que fue dictada para una parte del predio 1296691*”. Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

Mediante oficio sin número; en el que Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado de la Sra. Nelli Carvajal, ingresa oficio 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 (...)*”

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-011 de 23 de febrero de 2022, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable a 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 112.75m² menor a 600m² zonificación vigente.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0354-M de 23 de febrero de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) *la Dirección Gestión de Territorio a través de la Unidad de Gestión Urbano solicita actualizar informe legal de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Rigoberto Sánchez Vaca y Neli Argentina Carvajal que fue dictada para una parte del predio 1296691. En virtud de lo expuesto, adjunto Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-2022-011 y demás documentos habilitantes de la prescripción*”.

BASE LEGAL:

El artículo 424 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2022-0111-M

Quito, D.M., 02 de marzo de 2022

en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, 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”.*

El artículo 472 ibídem, indica *“Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.*

El artículo 473 del mismo cuerpo normativo, señala: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.*

El artículo 2171 de la Ordenanza 001, establece *“Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:*

a. *Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;*

b. *Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.*

2. *Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:*

a. *Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.*

b. *Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2022-0111-M

Quito, D.M., 02 de marzo de 2022

3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
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 3000.00 m², 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.
5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
6. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.
7. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.
8. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”.

ANÁLISIS:

El Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17230-2016-06680, resolvió: “(...) Se acepta demanda y en consecuencia se declara que los actores **RIGOBERTO SÁNCHEZ VACA** y **NELI ARGENTINA CARVAJAL**, casado, han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el lote de terreno y casa signados con el No. 103, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de los siguientes linderos específicos: Por el Norte: En 6.76m con Pasaje C.- Por el Sur: En 5.99m con Calle 2.- Este: En 17.28m con colindante Casa 104.- Oeste En 18.92m con colindante Casa 102.- Área Total del Lote: 112.75m²(...)”.

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-011 de 23 de febrero de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2022-0111-M

Quito, D.M., 02 de marzo de 2022

establecido para el sector RENDIN No. 2 de la Parroquia Calderón es A8 (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 Plan Parcial de Calderón (PPC) Ordenanza 009. (...)

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2016-06680

Lote 112.75 m2: NO Cumple

Frente 5.99m Calle C: NO Cumple calle no aprobada en P.P.C. (...)

Conforme lo señalado en el Informe Técnico GADDMQ--AZCA-CATASTRO-2022-0008-M de fecha 16 de febrero de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, “ (...) revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble 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 los siguientes datos técnicos”:

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08550004 URBANIZACION Y HOGAR DE ANCIANOS - URBANO	15065,94m2	64,00usd	746.595,67usd
Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.			

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2022-0111-M

Quito, D.M., 02 de marzo de 2022

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:

$$(746.595,67 \text{ usd} / 15.065,94 \text{ m}^2) * (112,75 \text{ m}^2) * (0,15) = 838.10 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296961	112.75m2	0.15	746595.67	15065.94	838.10

(...)"

Por lo que concluyó "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 112.75m2 menor a 600m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable**".

Mediante oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, en varios escenarios en los que las superficies demandadas cumplen con los requerimientos técnicos para fraccionar y en otros en los que no cumplen estos requerimientos; así el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: "(...) En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (...)" .

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado 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 112.75m2 menor a 600m2 zonificación vigente, en virtud de lo establecido en el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana se



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2022-0111-M

Quito, D.M., 02 de marzo de 2022

deberá contar con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; Informe de la Secretaría General del Concejo, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del Concejo Metropolitano.

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2022-011 de 23 de febrero de 2022, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0354-M de la misma fecha, en el que indica 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 112.75m² menor a 600m² zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2171 de la Ordenanza 001.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera
**SUBPROCURADORA ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-ASESORIA
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0354-M

Anexos:

- G002_103.dwg
- F002_103.pdf
- 1 Certificado de gravámenes ASA.pdf
- GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0008-M.pdf
- 002_103_Nelly Carvajal y Rigoberto Sanchez.pdf
- Informe Nro 11 Neli Carvajal 2022 actualizado.pdf
- Informe Nro 21 Nely Carvajal 2022 correguido.docx



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2022-0111-M

Quito, D.M., 02 de marzo de 2022

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz

Jefe Zonal de Gestión Urbana

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DE TERRITORIO

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez

Servidora Municipal 2

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-ASESORIA JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA



Administración Zonal
CALDERÓN | **QUITO**
Digno