



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

PARA: Sra. Mgs. Ana Maria Sanchez Castillo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

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

ASUNTO: Criterio Legal PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA
DE DOMINIO. Glody Tufiño 1273303

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0524-M de 22 de marzo de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio solicita se emita Informe Legal correspondiente, en virtud del Informe Técnico DGT-GU-2022-016. Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

En atención al oficio S/N de 15 de marzo del 2019, suscrito por los señores. Glodí Rodolfo Tufiño y Gálud Elizabeth Hinojosa, ingresado a la Administración Municipal Zona Calderón, a través de Ticket No. 2019- 034006, mediante el cual solicitaron: "(...) se aplique la *ORDENANZA.METROPOLITANA. N° 160, Art .2, numeral 4; en razón de que se ha obtenido una sentencia favorable por prescripción adquisitiva de dominio (...)*" el mismo que se refiere a un *JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO de acuerdo al Juicio No. 2013-0484 del 22 de marzo del 2016 suscrito por la Jueza Abogada, Susana Patiño calero de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, predio No. 1273303, clave catastral No. 12214 07 027 de propiedad de HINOJOSA SALAZAR FRANCISCO Y OTROS, ubicado en la parroquia de Llano Chico, sector La Dolorosa*".

Con Informe Técnico AZCA-DGT-GU- 2022-016 de 21 de marzo de 2022, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva a la *Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del predio Nro. 1273303, Cumple con el Lote mínimo Ì, el área prescrita corresponde a 597.01 m2 mayor que la establecida en la zonificación vigente, pero, no tiene frente hacia una vía pública, por lo que NO CUMPLE con el Ìfrente mínimo Ì, afectando las condiciones de zonificación metropolitana vigente establecida para la zona*".

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0524-M de 22 de marzo de 2022,



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...)la Dirección de Gestión del Territorio, a través de la Jefatura de Gestión Urbana le informa que una vez revisados y analizados todos los documentos, se emite Informe Técnico DGT-GU-2022-016 amparados en normativa vigente CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) Art. 424 y Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en la cual en el literal 5 de conclusiones se emite Criterio Técnico Desfavorable, debido a que No Cumple con las condiciones de zonificación metropolitana vigente establecidos para la zona”.

BASE LEGAL:

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

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.

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”.

ANÁLISIS:

Mediante juicio No. 2013-0484 de 22 de marzo del 2016; de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, suscrito por la Jueza, Susana Patíño Calero, en su parte pertinente, DECISIÓN, textualmente señala: “(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores. GALUD ELIZABETH HINOJOSA CONSTANTE y GLODI RODOLFO TUFÍÑO ALMEIDA; respecto del inmueble ubicado a 60 mts. De la calle 24 de mayo, barrio Gualo, parroquia Llano Chico de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguiente linderos: Norte: En 22.44 m, con P. Sra. María Mercedes Narváez- Sur: En 21.13 m., con pasaje- Este: En 27.22m con P. Luis Aníbal Hinojosa Tufiño – Oeste: En 27.64m, con P. Mauro Aloverhes Hinojosa Tufiño; Área 613.26 m2 medidas tomados en situ (...)*”.

Del Informe Técnico AZCA-DGT-GU- 2022-016 de 21 de marzo de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) *En base a la documentación recopilada, se establece que el área prescrita no tiene acceso desde una vía pública.*

De acuerdo a las Zonificaciones enunciadas, el lote mínimo establecido en el Sector La Dolorosa de la Parroquia de Llano Chico es D4 (D303-80) equivalente a 300m2 y frente mínimo de 10 metros. En consecuencia al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio se verifica que afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, al no cumplir con el frente mínimo establecido por la zonificación metropolitana vigente.

Descripción de la inscripción de la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.-

“Con repertorio 54784, del registro de Demandas y con fecha DIECIOCHO DE JULIO DEL DOS MIL TRECE, a las CATORCE horas, y CUARENTA Y DOS minutos, se me presento el auto de ONCE DE JUNIO DEL DOS MIL TRECE, dictado por el Juez TERCERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual dentro del Juicio ORDINARIO, cuya copia fotostática se adjunta en cuatro fojas, que sigue GALUD ELIZABETH HINOJOSA CONSTANTE y GLODI RODOLFO TUFÍÑO ALMEIDA, en contra de MAURO ALOBERNES HINOJOSA TUFÍÑO , YOLANDA LEOPOLDINA HINOJOSA TUFÍÑO, ALICIA HINOJOSA TUFÍÑO, FLANCA FLORINDA HINOJOSA TUFÍÑO, CLAUDIA MARÍA HINOJOSA TUFÍÑO, LUIS ANIBAL HINOJOSA TUFÍÑO, ALADINO GILBERTO HINOJOSA TUFÍÑO, en calidad de hijos de los difuntos JOSÉ FRANCISCO HINOJOSA SALAZAR Y ZOILA AMANDA TUFÍÑO GALARZA; y, señores LIDIA PILAR MENA HINOJOSA, GLORIA LUPE MENA HINOJOSA, MARLENE ONDINA HINOJOSA, GUIDO OSWALDO MENA HINOJOSA, BILMO HINOJOSA,

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

HUMBERTO HINOJOSA, nietos de los prenombrados causantes quienes son herederos por derecho de representación de su difunta madre BLANCA MARINA HINOJOSA TUFÍÑO, todos por sus propios derechos en sus calidades de herederos universales de los difuntos JOSÉ FRANCISCO HINOJOSA Y ZOILA AMANDA TUFÍÑO; y, herederos presuntos y desconocidos de los predominantes causantes, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de un LOTE de TERRENO de 597.01 metros cuadrados de superficie, ubicados en la calle 24 de mayo, barrio Gualo, Parroquia de LLANO CHICO, el cual se circunscribe dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE, en la extensión de veinte y dos metros cuarenta y cuatro centímetros con terreno de María Mercedes Narváez; SUR, en la extensión de veintiún metros trece centímetros con pasaje sin nombre; ESTE, en la extensión de veinte siete metros veinte y dos centímetros con terreno de mayor extensión; y OESTE, en la extensión de veinte y siete metros setenta y cuatro centímetros con terreno de mayor extensión en posesión del señor Mauro Alobernes Hinojosa Tufiño (...)

Prescripción Adquisitiva de Dominio No. 2013-0484

Perito: Ing. Williams Gavilanes Vaca

Lote 597.01 Cumple (Área de planimetría que consta en Autos)

Frente 0 m NO Cumple (No tiene frente hacia una vía pública)

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 89.55 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300m²), 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 Informe Técnico

*GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0063-M de fecha 07 de marzo 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** 1273303, **Clave Catastral** 12214 07 027, ubicado en la parroquia Llano Chico y catastrado a nombre HINOJOSA SALAZAR FRANCISCO Y OTROS C.I. : 1700440553, registra los siguientes datos técnicos:*

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.

*(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% Contribución)*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

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.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$$(127.114,06 \text{ usd} / 2079,13 \text{ m}^2) * (597.01 \text{ m}^2) * (0,15) = 5.475,01 \$$$

DOCUMENTO	AREA UTIL (m2)	% CONTRIBUTION	AVALUO TERRENO (\$)	AREA TERRENO (M2)	MONTO CONTRIBUTION (\$)
PREDIO 1273303	597,01	0,15	127.114,06	2.079,13	5.475,01

(...)"

*Por lo que concluyó “Del análisis técnico se desprende que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del predio Nro. 1273303, Cumple con el “Lote mínimo”, el área prescrita corresponde a 597.01 m2 mayor que la establecida en la zonificación vigente, pero, no tiene frente hacia una vía pública, por lo que NO CUMPLE con el “frente mínimo”, afectando las condiciones de zonificación metropolitana vigente establecida para la zona, 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



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

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 predio Nro. 1273303, Cumple con el "Lote mínimo"; el área prescrita corresponde a 597.01 m2 mayor que la establecida en la zonificación vigente, pero, no tiene frente hacia una vía pública, por lo que NO CUMPLE con el "frente mínimo"; afectando las condiciones de zonificación metropolitana vigente*, en virtud de lo establecido en el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana se 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-GU-2022-016 de 21 de marzo 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-2022-0524-M de 22 de marzo de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del predio Nro. 1273303, Cumple con el "Lote mínimo"; el área prescrita corresponde a 597.01 m2 mayor que la establecida en la zonificación vigente, pero, no tiene frente hacia una vía pública, por lo que NO CUMPLE con el "frente mínimo"; afectando las condiciones de zonificación metropolitana 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,



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0524-M

Anexos:

- Certificado de Gravamen Sra Glody Tufiño.pdf
- Sentencia Sra. Glody Tufiño.pdf
- Informe Prescripción 016-2022.pdf
- Informe Prescripción 016-2022.docx
- IRM 1273303 761403.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0063-M.pdf

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz
Jefe Zonal de Gestión Urbana
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DEL
TERRITORIO

