

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

PARA: Sra. Mgs. Ana María Sánchez Castillo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Sr. Ing. Jefferson Marcelo Vinueza Hidalgo
Director de Gestión del Territorio, Subrogante
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE
GESTIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: Criterio Legal de Prescripción Adquisitiva de Dominio (EVELYN LEMUS
PREDIO 1296691)

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1434-M de 19 de agosto de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) *solcito emitir Informe legal de prescripción correspondiente*". Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

Con documento S/N el Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado de la señora Lemus Villareal Evelyn Dorotea, ingresa oficio físico 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 y que corresponden a(...)"

Mediante ingreso físico del 30 de mayo de 2022 en ventanilla de gestión el Abg. Vicente Egas ingresa aclaratoria de sentencia dentro del juicio 17230-2017-10398

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-34 de 19 de agosto 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 84 m² menor a 600m² zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1434-M de 19 de agosto de 2022,

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) la Administración Zonal Calderón a través de la Dirección de Gestión del Territorio, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado, emite Informe Técnico No. AZCA-DGT- 2022-034 en el cual en su literal 5 se concluye con criterio Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva Parcial del predio 1296691 a favor de Evelyn Lemus, debido a que la sentencia no cumple con la zonificación vigente establecida”.

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;
- 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

ANÁLISIS:

El Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del proceso judicial No. 17230-2017-10398, el jueves 29 de noviembre de 2018 resolvió: “(...), se **ACEPTA** la demanda de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de la señora **EVELIN DOROTEA LEMUS VILLARREAL**, de la casa No. 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, misma que se encuentra demarcada por los siguientes linderos: **NORTE:** en una longitud 6 metros con el cerramiento de Hogar de Ancianos Betania; por el **SUR** linda en 6,00 metros con la calle Nro. 2; Al **ESTE** linda en una longitud de 13,45 metros con la casa 98; y al **OESTE** linda en una longitud de 13,45 metros con la casa 96. El inmueble tiene un una superficie total de 91,20 metros. 9.2 Ejecutoriada que se encuentre la presente sentencia, junto con el informe pericial que obra en el proceso, confiéranse copia certificada de dichas piezas procesales, a fin de que se protocolice en una de las Notarías Públicas y se inscriba en el Registro de la Propiedad de este cantón, para que sirva de justo título, de conformidad con los Arts. 705 y 2413 del Código Sustantivo Civil. Previo a la inscripción, los actores deberán pagar el impuesto de alcabala y demás tributos aplicables, conforme lo estatuido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. 9.3 Se **CANCELA** la inscripción de la demanda dispuesta en el auto de calificación expedido el martes 17 de agosto del 2017, las 11h53, inscrita en el Tomo 148, Repertorio(s) 88642 del Registro de Demandas; para tal propósito, notifíquese de este particular al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón, a fin de que tome nota de la presente cancelación en el libro correspondiente, debiendo la parte interesada prestar las facilidades del caso a fin de que se cumpla con esta disposición judicial (...).”

Aclaratoria de jueves 03 de marzo de 2022 “Agréguese al proceso el escrito presentado. En lo principal, de conformidad con el artículo 100 del Código Orgánico General de Procesos: “Inmutabilidad de la sentencia.- Pronunciada y notificada la sentencia, cesará la competencia de la o del juzgador respecto a la cuestión decidida y no la podrá modificar en parte alguna, aunque se presenten nuevas pruebas. Podrá, sin embargo, aclararla o ampliarla a petición de parte, dentro del término concedido para el efecto. Los errores de escritura, como de nombres, de citas legales, de cálculo o puramente numéricos podrán ser corregidos, de oficio o a petición de parte, aun durante la ejecución de la sentencia, sin que en caso alguno se modifique el sentido de la resolución.” Por un error involuntario, en el numeral **NOVENO** de la parte resolutive de la sentencia emitida el 29 de noviembre de 2018, se ha hecho constar como superficie total del bien inmueble 91,20 metros cuadrados, **SIENDO LO CORRECTO 84 METROS CUADRADOS**. En todo lo demás, las partes estén a lo dispuesto en la referida

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

sentencia.-

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-34 de 19 de agosto de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado "(...)De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector RENDIN# 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, 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 que no se encuentra aprobada en el P.P.C. (...)

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio
Descripción del Juicio

- “ (...) **ACEPTA** la demanda de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de la señora **EVELIN DOROTEA LEMUS VILLARREAL**, de la casa No. 97 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II Etapa de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, misma que se encuentra demarcada por los siguientes linderos: Norte en una longitud de 6.00 metros con cerramiento de Hogar de Ancianos Betania; por el Sur linda en 6.00m con calle Nro. 2; al Este colinda en una longitud de 13.45m con casa 98; y al Oeste colinda en una longitud de 13.45m con la casa 96. El inmueble tiene una superficie de 91,20 metros”
- **Luego de la sentencia aclaratoria** con fecha jueves 03 de marzo de 2022 a 15h20, se aclara textualmente... () *Por un error involuntario, en el numeral NOVENO de la parte resolutive de la sentencia emitida el 28 de noviembre de 2018; se ha hecho constar como superficie total del bien inmueble 91.20 metros cuadrados, SIENDO LO CORRECTO 84 METROS CUADRADOS, En todo lo demás las partes estén a lo dispuesto en la referida sentencia ()*

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2017-10398

Lote = 84,00 m2: **NO Cumple**

Frente = 0 m: **NO Cumple** calle no aprobada en Plan Parcial Calderón (P.P.C.)

Bloque de construcción

Área de construcción de 161.28 m2

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

- **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 12.60 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m²), 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-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 (...)”

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

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:

$$(746.595,67 \text{ usd} / 15.065,94 \text{ m}^2) * (84 \text{ m}^2) * (0,15) = 624.40 \text{ usd}$$

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296961	84 m2	0.15	746595.67	15065.94	624.40

(...)"

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

*El 15% del área útil prescrita corresponde a 12.60 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m2), 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”.*

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 84 m2 menor a 600m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada; así

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

mismo, 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 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-2022-34 de 19 de agosto 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-2022-1434-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 84 m² menor a 600m² zonificación vigente; por lo que 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-DIRECCIÓN ASESORIA
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1434-M

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410-M

Quito, D.M., 06 de septiembre de 2022

Anexos:

- Informe Nro 34 Evelin Lemus correguido.pdf
- Informe Nro 34 Evelin Lemus correguido.docx
- gaddmq-azca-catastro-2022-0008-m-1.pdf
- G002_097.dwg
- F002_097.pdf
- Aclaratoria Evelin Lemus.pdf
- 002_097_ Evelin Dorotea Lemus Villareal.pdf
- 1 Certificado de gravámenes ASA.pdf
- 0 CUADRO PROPIETARIOS PASEOS DE CALDERON.pdf

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz

Jefe Zonal de Gestión Urbana

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL
TERRITORIO**

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez

Servidora Municipal 2

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ASESORIA
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

