

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto 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 (PREDIO 804210)
Cajas

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1425-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 Sitra Nro. GADDMQ-AZCA-2022-0686-E 21 de abril de 2022, el señor Jaime Cajas pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17304-2014-0956, en el cual se sentencia en segunda instancia 11 de octubre 2016 a favor de una parte del predio Nro. 804210 correspondiente a 1996,02 m2, con el fin de que se catastre y emita los pagos correspondientes.

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-32 de 17 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. 804210, cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 1996,02 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo, no cumple con el "frente mínimo", ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1400-M de 17 de agosto 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- 2022-032 en el cual en su literal 5 se concluye con criterio Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva Parcial del predio 804210 a favor del Señor Jaime Cajas, debido a que el área prescrita no colinda hacia una vía aprobada*".

BASE LEGAL:

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2022

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 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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2022

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”.

ANÁLISIS:

El Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del proceso judicial No. 17304-2014-0956, el 11 de octubre del 2016, resolvió: “(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, respecto del inmueble que consiste en el lote de terreno situado en la calle B de la Cooperativa de Vivienda del Cuerpo de Bomberos

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2022

de Quito, sector Carretas, parroquia de Calderón, cantón Quito, cuyos linderos son los siguientes: AL NORTE: Lote 2 propiedad del señor Vinicio Toro, en una extensión de 36,59 metros; AL SUR: Lote 5 propiedad del señor Edgar Beltran, en 36, 72 metros; AL ESTE: Lote de propiedad del señor Mario Chiriboga, en 54, 89 metros; y, AL OESTE: Calle B, en 54,06 metros, con un área total de 1996,02 metros cuadrados, prescripción que sin perjuicio de los linderos y dimensiones se la concede como cuerpo cierto.- Esta resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado.- Ejecutoriada la presente, protocolícese en una de las Notarías de este cantón Quito, a fin de que sirva como título de propiedad.- Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro de la Propiedad correspondiente, acorde lo previsto el Art. 2413 del Código Civil.- Se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al Registrador de la Propiedad del cantón Quito (...)

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-32 de 17 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 SIERRA HERMOSA 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 (...)

Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Descripción del Juicio

‘(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que a operado a favor del señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, respecto del inmueble que consiste en el lote de terreno situado en la calle B de la Cooperativa de Vivienda del Cuerpo de Bomberos de Quito, sector Carretas, parroquia de Calderón, Cantón Quito cuyos linderos son los siguientes : Al NORTE: Lote 2 propiedad de señor Vinicio Toro en una extensión de 36,59 metros; AL SUR: Lote 5 propiedad del señor Edgar Beltrán en 36,72 metros; AL ESTE: Lote de propiedad del señor Mario Chiriboga, en 54,89 metros y OESTE, con la calle B en 54,06 metros con un área total de 1996,02 metros cuadrados (...)’

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17304-2014-0956

Perito: Ing. Patricio Vásquez Leiva

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2022

*Lote 1996,02 m2 NO Cumple
Frente 0 m NO Cumple*

(...)ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN

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 299,40 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-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0119-M de 27 de abril de 2022 emitida por la
Unidad Desconcentrada de Catastros, " (...) valor del m2 del predio N° 804210 de
propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS (...)*

*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% 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:*

$$(1'003.032,45 \text{ usd} / 37.149,35 \text{ m}^2) * (1996,02 \text{ m}^2) * (0,15) = 8083,88 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 804210	1996,02	0,15	1'003.032,45	37149,35	8083,88

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2022

(...)

Por lo que concluyó “*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 804210, cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 1996,02 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo, no cumple con el “frente mínimo”, ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable.*

*El 15% del área útil prescrita corresponde a 299,40 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. 804210, cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 1996,02 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo, no cumple con el “frente mínimo”, ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada; así 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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2022

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2022-32 de 17 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-2022-1400-M de la misma fecha, en el que indica que el predio No. 804210, no cumple con: no cumple con el "frente mínimo", ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada; lo que está establecido en la ordenanza 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-2022-1425-M

Anexos:

- Informe Sr. Jaime German Cajas.pdf
- documento_escaneado_43.pdf
- final_jaime_cajas_gestión_urbana__v2004.dwg
- gravamen_de_bomberos_jcajas.pdf
- image_072_compressed-1.pdf
- Informe Sr. Jaime German Cajas.docx
- irm_original.pdf
- mem._fotográfica.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0399-M

Quito, D.M., 30 de agosto de 2022

