



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0486-M

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

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 DE TERRITORIO

ASUNTO: Criterio Legal prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Sr. Marco Lomas

De mi consideración.

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2724-M de 25 de noviembre de 2021, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda e informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana a fin de que se sirva emitir el Informe Legal que corresponde (...)", en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio parciales del inmueble en el predio No. 390030, referente al proceso judicial No. 17230-2011-0017. A usted digo:

ANTECEDENTES:

En atención al Documento No. 3022, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2021-016, de 24 de noviembre de 2021, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable de una parte del inmueble del predio No. 390030, ya que No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2724-M de 25 de noviembre de 2021, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) La Dirección de Gestión del Territorio, a través de la Unidad de Gestión Urbana, a fin de dar cumplimiento a lo solicitud adjunta la documentación presentada por el Arq. Damián Álvarez referente a la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor del Sr. Marco Marcelino Lomas Ayala sobre parte del predio 390030, Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0142-M de fecha 14 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, informe GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda e informe



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0486-M

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Técnico de la Unidad de Gestión Urbana a fin de que se sirva emitir el Informe Legal que corresponde (...)”.

NORMATIVA APLICABLE:

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 Metropolitana No. 001, indica: “**Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada, en el numeral 4 establece “...En caso de la sentencia ejecutoriada 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 total adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000,00 m2, la contribución del área útil adjudicada se compensará en valor monetario según avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente...**” Por lo expuesto, al tratarse de un área inferior a 3000,00 m2 y al ser el 15% del área útil prescrita menor al “lote mínimo” establecido en la zonificación, compensará en valor monetario, conforme lo señala la normativa metropolitana vigente”.

ANÁLISIS LEGAL:

De conformidad al Proceso de Juicio No. 17230-2011-0017 de 01 de diciembre de 2017 a las 14h18, de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por el Juez Salazar Vasco Gustavo Javier a favor de Lomas

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0486-M

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

Ayala Marco Marcelo, en su parte pertinente señala: *Ì(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del señor Marco Marcelino Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia de Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 210 metros cuadrados el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:*

NORTE: Con Pasaje si nombre de 12,80 mts.

SUR: Con Teófilo Simbaña en 12,30 mts.

ESTE: Con Luis Velásquez en 17 mts.

OESTE: Con Iván Avilés en 15,50 mts.

Por formar parte, el bien inmueble objeto de la prescripción, de otro de mayor extensión el actor deberá tramitar la autorización municipal ante la administración zonal correspondiente el fraccionamiento del inmueble de mayor extensión, previo a la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, estando al plano constante en el mencionado informe pericial (...).

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2021-016, de 24 de noviembre de 2021, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado "(...) De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el Barrio Luz y Vida de la parroquia Calderón es D3 (D203-80), equivalente a lote mínimo de 200 m². Y frente mínimo de 10m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, cumple con el "lote mínimo" pero al no tener acceso a una vía pública no cumple con el "frente mínimo". (...)

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2011-0017

Perito: Arq. Luis Fernando Almeida

Lote 210 m² Cumple

Frente 0 m No Cumple

● ***Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 209***

Revisado el Plan Vial del Plan Parcial Calderón, se observa que la vía que colinda al predio No. 390030, es una vía aperturada denominada "Eloy Alfaro" de 16 metros de ancho de acuerdo al Plano B3C2 del Plan Parcial Calderón, (...).

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 31,5 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200 m²), razón por la que el actor de la demanda deberá

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0486-M

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

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-2021-0142-M de fecha 14 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "(...) revisado el sistema de registro catastral SIREC_Q a la presente fecha, el inmueble con predio 390030, clave Catastral 13814 04 022, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA Ci. 1701478479, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08010114 COOPERATIVA LUZ Y VIDA - URBANO	9.256,70m2	95,00usd	739.300,23usd
<i>Base Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I "VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano a registrar para el Bienio 2020-2021.</i>			

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. (...)"

Por lo que concluyó "Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el "Frente mínimo", 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



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0486-M

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el "Frente mínimo"; 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-2021-016, de 24 de noviembre de 2021, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2724-M de 25 de noviembre de 2021, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el "Frente mínimo"; en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y 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-2021-2724-M

Anexos:

- Informe pericial - Sr. Marco Lomas.pdf
- IRM 390030.pdf
- Jardines del Norte - General LOTE 12.dwg
- Jucio Sr Marco Lomas.pdf
- PLANO GENERAL DEL PREDIO 390030 - LOTE 12.pdf
- Plano Individual - Lote 12.pdf
- solicitud_para_la_administracion_zonal_calderon_24-8-2021-signed(1).pdf
- certificado_de_desgravamen_390030.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0486-M

Quito, D.M., 08 de diciembre de 2021

- GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0142-M.pdf
- Informe PAD Sr. lomas16.pdf

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz

Jefe Zonal de Gestión Urbana

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DE TERRITORIO



Administración Zonal
CALDERÓN | **QUITO**
Digno