

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0767-M

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2022

PARA: Sra. Abg. Laura Vanessa Flores Arias
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

ASUNTO: Informe Jurídico a Prescripción Parcial Adquisitiva Extraordinaria de Dominio predio No. 106227

Mediante sentencia emitida el 09 de abril de 2021 por Edison Eduardo López Tapia, Juez Ponente de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio No. **17230-2017-10704** “...se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en favor de los señores Luis Aníbal Jeréz Paredes y María Leopoldina Romero, del inmueble ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha, calle 13 de junio Nro.- 2-155 y calle Intiñan,, dentro de los siguientes linderos, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Norte: Con propiedad de la señora Julia Magdalena Teneda Manobanda, en 35.01 metros, Sur con propiedad del señor Miguel Guaman en 35,41 metros Este con calle 13 de junio, en 6,96 metros y Oeste con propiedad de la señora María Graciela Chipantasi Tashiguano en 7,01 metros, área de terreno 245.70 metros cuadrados...”

CRITERIO TÉCNICO

Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0602-M de 22 de septiembre de 2022, suscrito por el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, adjunta el Informe Técnico No. 067-UZGT-2022, mismo que señala lo siguiente: “De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 245.70 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D4 (D303-80), uso de Suelo: (M) Múltiple, lote mínimo 300 m², en el predio N° 106227.

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, el 09 de abril del año 2021, cambie las condiciones del predio N° 106227 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0767-M

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2022

Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2022-0147-M de 12 de julio de 2022, se determina que el valor por m² es de USD 183.00. El 15% del área útil (245.70 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 36.85 m².

En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a USD 6.744.46”.

PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA

Con fecha 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano en esa fecha, hace referencia a la Consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y señala distintos escenarios aplicables entre ellos:

B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena de manera expresa, sólo la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.

B.2.1.-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 a la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de este inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales....

Con oficio Expediente Procuraduría No. 00300-2016 de fecha 08 de septiembre de 2016, el Dr. Edison Yépez Vinueza Subprocurador Metropolitano, hace referencia a la consulta planteada al expediente con GDOC No. 2016-014540, análogo a este caso, sobre sentencia de un predio rural, y, manifiesta: “*la ejecución de las referidas sentencias que comportan un acto de fraccionamiento deben cumplir con la entrega de áreas establecidas en la normativa nacional y municipal citadas, conforme lo manifestado por esta Procuraduría Metropolitana*” .

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0767-M

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2022

Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - *“En el 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 o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”*

Art. 424.-Área verde, comunitaria y vías. - *“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.*

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización...”

En consideración a lo señalado, en este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2188 numeral 5.- Proyectos de Subdivisión. - *“5. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.”*

Artículo 2195 literal b).- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- *“b) En subdivisiones que no se deriven de una autorización administrativa de urbanización, el área verde deberá ser entregada en forma de cesión gratuita y obligatoria como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse.”*

Artículo 2197 numeral 4.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada, 4.- *“En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de*

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0767-M

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2022

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.”

CRITERIO JURÍDICO

De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en el presente caso se enmarca en el escenario B y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m², de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe técnico No. **067-UZGT-2022** la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 6.744,46**; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Mgs. Augusta del Pilar García Ayala

**FUNCIONARIO DIRECTIVO 7 / DIRECTORA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0602-M

Anexos:

- AZLD0821-2022.pdf

- INF. TEC. 067- UZGT-2022- P. 106227-signed.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0767-M

Quito, D.M., 14 de noviembre de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ingrid Rafaela Castillo Rodriguez	ircr	AZLD-DJ	2022-11-11	
Aprobado por: Augusta del Pilar Garcia Ayala	APGA	AZLD-DJ	2022-11-14	

