

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M

Quito, D.M., 28 de junio de 2024

PARA: Sra. Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera
Directora Zonal De Asesoría Jurídica
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA JURÍDICA

Sr. Mgs. David Fabián Paz Viera
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Sra. Mgs. Jessica Isabel Castillo Rodriguez
Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS

ASUNTO: Criterio Legal Prescripción Adquisitiva de Dominio predio No. 1296691 (actualización)

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0642-M de 25 de junio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica que "(...) se remite Informe Técnico Actualizado Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010 y a su vez se solicita se actualice el informe legal y borrador del proyecto de resolución con las observaciones antes mencionadas". Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

Mediante oficio sin número, ingresado por ventanilla de Gestión Urbana en febrero de 2022; en el que Dr. Vicente Patricio Egas Muñoz, en calidad de abogado de la Rentería Salazar Roberto, 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 (...)"

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0965-M de 01 de junio de 2022, 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 solicitado, emite Informe Técnico No. AZCA-DGT-2022-026 de la Prescripción Parcial del predio 1296691 a favor del señor RENTERÍA SALAZAR ROBERTO MIGUEL."

Con informe legal contenido en el memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0249-M, la Directora de Asesoría Legal emite criterio No Favorable

Con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-2098-O, de fecha 19 de junio de 2022, la Mgs. Ana María Sánchez Castillo, Administradora Zonal Calderón, contesta al Abogado Pablo Antonio Santillán Paredes Secretario General del Concejo Metropolitano De Quito, informando: "(...) Al respecto, la Administración Zonal Calderón a través de la unidad de Gestión Urbana procede a emitir Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-2022-026 de 18 de mayo de 2022 con criterio Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva de una parte del predio No. 1296691, ya que afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona; a su vez, la Dirección Jurídica con informe GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0249-M emite criterio No Favorable. (...)"

Con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-2985-O, de fecha 08 de septiembre de 2022, la Mgs. Ana María

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M**Quito, D.M., 28 de junio de 2024**

Sánchez Castillo, Administradora Zonal Calderón, contesta al Abogado Pablo Antonio Santillán Paredes Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, informando: "(...) *Al respecto, la Administración Zonal Calderón adjunta al presente proyecto de resolución correspondiente a la Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor del señor Roberto Rentería para conocimiento y resolución. (...)*".

De acuerdo al oficio No. GADDMQ-DC-CMDL-2023-0326-O de 20 de noviembre de 2023, mediante el cual la Concejal Diana Cruz notifica observaciones a los puntos II, III y IV de la Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito No. 033 y en su parte pertinente indica: "a) *Respecto del punto II del orden del día: "Conocimiento y resolución del Informe de comisión No. IC-CUS-2022-092, mediante el cual, la Comisión de Uso de Suelo, emite dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y resuelva sobre la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 1296691, clave catastral Nro. 12713 02 005 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar, para que se autorice la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;"*.

a.1.) *Se solicita actualizar los artículos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito citados en la parte considerativa del Proyecto de Resolución, pues, en dicho espacio se encuentran ubicados los artículos 2162 y 2171, los cuales, luego de la revisión de la página web denominada: "Concejo Abierto"; donde se localiza el Código Municipal vigente, nada tiene que ver con el proyecto de Resolución; los artículos correctos corresponden a los números 2556 y 2567;*

a.2.) *Se solicita actualizar el artículo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito citado en la parte resolutive del Proyecto de Resolución, pues, en dicho espacio se encuentra ubicado el artículo 2266.160, el cual, luego de la revisión de la página web denominada: "Concejo Abierto"; donde se localiza el Código Municipal vigente, nada tiene que ver con el proyecto de Resolución; el correcto sería el artículo 2567;*

y,
a.3.) *De conformidad con la Resolución de Alcaldía No. ADMQ 022-2023, con la que se resuelve: "Expedir la estructura Organizacional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito"; se solicita actualizar la Disposición General Primera y cambiar las palabras: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; por las palabras: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial".*

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0073-O, de fecha 10 de enero de 2024, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, comunica: "(...) *Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 67.62 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, me permito solicitar a usted, que en el término de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal actualizado. (...)*".

La Unidad de Gestión Urbana, remite el Informe Técnico Actualizado y corregido Nro. AZCA-DGT-2024-002 de fecha 26 de enero de 2024.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0031-M de 29 de enero de 2024, la Directora Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón realizó la actualización del criterio legal, de acuerdo a la normativa vigente a la fecha señalada.

Con memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1276-M, de fecha 24 de junio de 2024, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, comunica: "(...) *Devolver el expediente a la Administración Zonal Calderón, a fin de que, en el plazo de 5 días contados a partir de la presente sesión, se aclare la superficie de acuerdo a la sentencia y se incorpore las observaciones presentadas ante el Concejo Metropolitano de Quito y durante la presente sesión (...)*".

De acuerdo a las siguientes observaciones:

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M

Quito, D.M., 28 de junio de 2024

“(...) Los informes técnicos y jurídicos, que constan en el expediente, refieren un área 83.35 m²; sin embargo, en la sentencia indica 89,09 metros cuadrados, por lo que la Administración Zonal, deberá efectuar una aclaración de los metros, de acuerdo a la sentencia dictada por autoridad competente.

En concordancia con lo indicado por la señorita secretaria, el proyecto de resolución, se encuentra con la anterior codificación del Código Municipal, por lo que se deberá actualizar la numeración de los artículos:

- En la parte considerativa incorporar el artículo 2542 del Código Municipal;

- Cambiar el artículo 2567 por el artículo 2553 del Código Municipal.

- Se propone cambiar el artículo 1, por el siguiente:

Artículo 1.- Autorizar la subdivisión del predio Nro. 1296691, clave catastral No. 12713 02 005 000 000 000, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante la cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor ROBERTO MIGUEL RENTERIA SALAZAR, por una superficie de XXX.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el beneficiario deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

Cambiar el artículo 2, por el siguiente:

Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal correspondiente y, a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

(...)”

Con informe técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010 de 25 de junio de 2024, el Jefe de Gestión Urbana 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 83.35m² menor a 600m² zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable”.**

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0642-M de 25 de junio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica en su parte pertinente, lo siguiente: **“En el punto 2.7 Pretensión específica: La superficie de este inmueble es de 83.35 m²; el área de construcción de la casa en dos plantas es de 89.09 m². Para nuestro análisis tomamos el área o superficie de terreno, mas no de construcción”.**

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 íbidem, 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**

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M**Quito, D.M., 28 de junio de 2024**

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 2553 de la Ordenanza 001 (actualizado al 13 de junio de 2024), señala: “*Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. 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, 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 urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.

ANÁLISIS:

En el año 1999 la Asociación Solidaridad y Acción A.S.A., sorteó y adjudica el lote de terreno Nro. 145 ubicado en la segunda Etapa del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón a los cónyuges Antonio Patricio Guevara Silva y Martha Angelical Lara Villagrán delimitado por los siguientes linderos: Norte: colinda en 5.98 metros con propiedad particular; SUR: linda en 6.07 metros con la calle Uno; al Este: linda en 13.82 con la casa número 146, y al OESTE: linda en 13.82 con la casa 144 de propiedad particular y la superficie del inmueble es de 83.35 metros cuadrados.

El 14 de mayo de 2003 los cónyuges Antonio Guevara y Martha Lara, transfirieron y entregaron la casa 145 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II Etapa, y desde esa fecha la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A. le tienen contando y registrado como nuevo adjudicatario de la casa 145 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II, al señor Roberto Rentería Salazar quien se encuentra en posición realizando actos de señor y dueño, desde que se le adjudicó.

Con fecha 30 de noviembre de 2021, con Proceso de Juicio No. 17230-2019-19805, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, a las 11h12, acepta la demanda a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar adquirida por prescripción extraordinaria de dominio, del lote de terreno y casa signados con el No. 145, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a los linderos y superficie del informe pericial constante en autos.

Del Informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010 de 25 de junio de 2024, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) *Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones*

Perito: Ing. Jaime Vinicio Buitrón Garrido

No. 17230-2019-19805

Lote = 83.35 m2: NO Cumple

Frente = 6.07 m Calle No. 1: NO Cumple, calle no aprobada en P.P.C.

Bloque de construcción

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M

Quito, D.M., 28 de junio de 2024

Área de construcción de 89.09 m²

í: Análisis Ordenanza Metropolitana PMDOT–PUGS No. 001-2021í

De a la Ordenanza Metropolitana PMDOT–PUGS No. 001-2021, se evidencia que hay vías internas dentro del predio que no se encuentran aprobadas; las Vías que colindan al predio global y se encuentran aprobadas; es la vía Carapungo de 18,00 y 12.00 metros de ancho, respectivamente.

(...) Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.

En el análisis de contribución, y de acuerdo a la normativa vigente **CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) Art. 424; Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes y Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; Libro IV: Del Eje Territorial, Libro IV.1: Del Uso de Suelo, Artículo 2553**. En este caso el 15% del área útil prescrita corresponde a 12.50 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.

De acuerdo a la Cédula Catastral Nro. DOC-CCR-04, de fecha 24 de enero de 2014, 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 un avalúo del terreno de 835.434,40 usd. Y un área de escritura de 14.558,36m², datos tomados para el cálculo pertinente.

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.

$(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\% \text{ Contribución})$

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: $(835.434,40 \text{ usd} / 14.558,36 \text{ m}^2) * (83,35 \text{ m}^2) * (0,15) = 717.46 \text{ usd}$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296691	83.35m ²	0.15%	835.434,40usd	14.558,36m ²	717.46usd

(...)"

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 83.35m² menor a 600m² zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M**Quito, D.M., 28 de junio de 2024**

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 83.35m2 menor a 600m2 zonificación 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-DZHOP-GU-PAD-2024-010 de 25 de junio de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0642-M de 25 de junio de 2024 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 83.35m2 menor a 600m2 zonificación vigente*, 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 2553 de la Ordenanza 001.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera
DIRECTORA ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0239-M

Anexos:

- informe_nro_010_renteria_2024.docx
- 2022_certificado_asa_marzo.pdf
- f002_145.pdf
- 002_145__roberto_renteria.pdf
- informe_nro_010_renteria_2024-signed-signed.pdf
- 2022_certificado_asa_marzo.pdf
- 002_145__roberto_renteria.pdf
- irm_1296691.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M

Quito, D.M., 28 de junio de 2024

- IX. Observaciones formuladas durante la sesión CUS 2024-06-20.docx

Copia:

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez

Servidora Municipal 2

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA JURÍDICA

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz

Jefe de la Unidad Zonal de Gestión Urbana

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS - UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN URBANA

