

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0289-M

Quito, D.M., 17 de julio de 2024

PARA: 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 extraordinaria de dominio (predio No. 5195918 Chalco Gualoto Marisol)

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0778-M de 16 de julio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica que “(...) *adjunto al presente informes Técnicos Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-011, Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-012, con el fin de que se elabore informe legal correspondiente y borrador de proyecto de resolución.*”. Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

Mediante documento ingresado a esta Administración Zonal con Sitra No. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-1312-E, mediante el cual la Srta. Enghie Nicol Guallasamin Suntaxi, en representación de Chalco Gualoto Marisol y Guevara López Enma del Rocío, solicita: “(...) *Se sirva Catastrar parcialmente los lotes de terrenos que constan determinados en la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dentro del juicio Nro. 17230-2022-19394, referente al bien inmueble situado en la parroquia Llano Chico de este cantón... (...)*”,

Con Informe Técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-012 de 10 de julio de 2024, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5195918, Sí Cumple con el “frente mínimo” en 30,77 m con pasaje E1L. Sin embargo, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0778-M de 16 de julio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obra Pública indica que “(...) *Para los fines pertinentes, sírvase encontrar adjunto Informe de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio 5195918 Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-012 de fecha 10 de julio de 2024, a favor de la Sra. Chalco Gualoto Marisol, en el que se indica que; Conclusiones: “(...) Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva*

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0289-M

Quito, D.M., 17 de julio de 2024

extraordinaria de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5195918, Sí Cumple con el “frente mínimo” en 30,77 m. con pasaje E1L. Sin embargo, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable (...)

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 2553 de la Ordenanza 001 (actualizado al 25 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0289-M

Quito, D.M., 17 de julio de 2024

urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.

ANÁLISIS:

De conformidad al proceso judicial No. 17230-2022-19394 el 21 de noviembre de 2023 la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente señala: “(...) *Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en favor de Chalco Gualoto Marisol y Guevara López Enma del Rocío, sector de Gualo, en la parroquia de Llano Chico, de este cantón. El predio en cuestión se encuentra fincado dentro de los siguientes linderos: Norte, 49.80 metros con el terreno de Vicente Lincango y de Rafael Loachamin, Sur en 36.00 metros con quebrada, Oriente con el terreno de Francisco González, Occidente con el terreno de Fidel González. Superficie de Guevara López Enma del Rocío, área 463.94 m². Chalco Gualoto Marisol, área 360.44 m². (...)*”

Del Informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-012 de 10 de julio de 2024, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) **Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Descripción del Juicio

Actores: Chalco Gualoto Marisol y Guevara López Enma del Rocío

Demandados: Procurador Síndico del Distrito Metropolitano de Quito, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, María Presentación Lincango, Isidora Romero Juña, Tomás Lincango.

“(...) Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio en favor de Chalco Gualoto Marisol y Guevara López Enma del Rocío, sector de Gualo, en la parroquia de Llano Chico, de este cantón. El predio en cuestión se encuentra fincado dentro de los siguientes linderos:

NORTE: en 49.80 metros con el terreno de Vicente Lincango y de Rafael Loachamin

SUR: en 36.00 metros con quebrada

ESTE: con el terreno de Francisco González (Actual calle E1L)

OESTE: con el terreno de Fidel González

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”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0289-M

Quito, D.M., 17 de julio de 2024

No. 17230-2022-19394

Perito: Ing. Santiago Vargas Vallejo

Lote 360,44 m² No Cumple

Frente 30,77 m Si Cumple (...)

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 54,06 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600 m²), 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 IRM de consulta del 27 de junio de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor del avalúo corresponde a 537474,16 usd.

De acuerdo a memorando GADDMQ-STHV-DMC-2022-100-O de 26 de junio de 2022 el Director Metropolitano de Catastros, expone cómo determinar el valor del suelo urbano de un predio por metro cuadrado en el cual se aplicará la siguiente formula:

En tal motivo el cálculo de la contribución del 15% de área verde es la siguiente.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno (no con el AIVA ya que éste es el valor de un lote tipo)

Se utiliza el Avalúo del terreno ya que este valor ya implica el uso del AIVA y diferentes factores, además el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción solo pide 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%)*

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.

*(537474,16 usd / 7451,00 m²) * (360,44 m²) * (0,15) = 3900,02 usd*

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0289-M

Quito, D.M., 17 de julio de 2024

cambia el avalúo catastral.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 5195918	360,44 m2	0,15	537474,16	7451,00	3900,02

(...)"

Por lo que concluyó *“Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5195918, Sí Cumple con el “frente mínimo” en 30,77 m con pasaje EIL. Sin embargo, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, 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 que *la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5195918, Sí Cumple con el “frente mínimo” en 30,77 m con pasaje EIL. Sin embargo, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0289-M

Quito, D.M., 17 de julio de 2024

Metropolitano.

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-012 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0778-M de 16 de julio de 2024 en el que indica que *la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5195918, Sí Cumple con el “frente mínimo” en 30,77 m con pasaje EIL. Sin embargo, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad 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-DZHOP-2024-0778-M

Anexos:

- NICOL GUALLASAMIN CATASTRAR LOTES.pdf
- informe 012-2024 Sra. marisol chalco.docx
- informe 011-2024 Sra. enma del rocío guevara.docx
- irm_5195918.pdf
- informe 012-2024 Sra. marisol chalco-signed (1)-signed.pdf
- informe 011-2024 Sra. enma del rocío guevara-signed-signed.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0289-M

Quito, D.M., 17 de julio de 2024

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**

