

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M

Quito, D.M., 03 de julio de 2024

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

ASUNTO: CRITERIO LEGAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
PREDIO 5336165 (SRA. ROSA RAMIREZ)

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0683-M de 02 de julio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica que “(...) adjunto al presente informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009, con el fin de que se elabore informe legal correspondiente y borrador de proyecto de resolución”. Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

En atención al documento Sitra Nro. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-1863-E, ingresado a esta Administración Zonal el 13 de junio de 2024, mediante el cual los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo exponen “(...) *Sírvase receptor la correspondiente documentación para el trámite de catastro parcial de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO del bien inmueble ubicado en la parroquia de Llano Chico, barrio Santa Ana, de esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha, bien inmueble que se encuentra dentro del predio global 5336165, clave catastral 12317 02 004 (...)*”.

Con Informe Técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009 de 24 de junio de 2024, el Jefe de Gestión Urbana, emitió **Informe Técnico Desfavorable** de la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el “frente mínimo”.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0683-M de 02 de julio de 2024, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) *Sírvase encontrar adjunto Informe de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio 5336165, en el que se indica que; Conclusiones: ‘(...) Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el “frente mínimo”; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable’.* (...)”.

BASE LEGAL:

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M

Quito, D.M., 03 de julio de 2024

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 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:

Dentro del juicio No. 17230-2021-00492, el Juez de La Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha el 12 de

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M

Quito, D.M., 03 de julio de 2024

octubre del 2023, dictó sentencia en el que resolvió “ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta el allanamiento planteado por la parte demandada; por tanto se ACEPTA la demanda presentada por los accionantes; en tal virtud, se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, un lote de terreno, ubicado en el punto denominado Santa Ana, perteneciente a la parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 818,07 metros cuadrados; dentro de los siguientes linderos; NORTE: En dieciocho metros ochenta centímetros (18,80 m) colinda con la propiedad del señor Ramón Ramírez Muzo; SUR: En dieciocho metros ochenta y uno centímetros (18,81) colinda con la calle San José; ESTE: En cuarenta y tres metros cincuenta y siete centímetros (43,57 m), colinda con la señora María Isabel Collaguazo Pulupa; OESTE; en cuarenta y tres cincuenta y tres centímetros (43,53 m), colinda con la propiedad de la señora María Isabel Collaguazo Pulupa. (...)”.

Del Informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009 de 24 de junio de 2024, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) **Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Descripción del Juicio

Actores: José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo

Demandados: Herederos presuntos y desconocidos de los Sres. Rosa María Muzo Pulupa, José Mariano Gualoto Narváez y Rosa María Pulupa.

“(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el barrio Central, parroquia Llano Chico del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 818.07 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: En 18.80m con propiedad de Ramón Ramírez Muzo

SUR: En 18.81m con la calle San José

ESTE: En 43.57m con María Isabel Collaguazo

OESTE: En 43.53m con María Isabel Collaguazo

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 el plano constante en

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M

Quito, D.M., 03 de julio de 2024

el mencionado informe pericial”:

No. 17230-2021-00492

Perito: Ing. Rosero Amores Francisco Javier

Lote 818.07 m2 No Cumple

Frente 18.81 m No 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 122.71 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (1000 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 815608 de fecha 14 de junio de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor del avalúo del terreno es 125492,35 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 aplicara 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 diferente 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.

*(125492,35 usd / 5802,00 m2) * (818,07 m2) * (0,15) = 2654,12 usd*

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M

Quito, D.M., 03 de julio de 2024

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.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 5336165	818,07 m2	0,15	125492,35	5802,00	2654,12

(...)"

Por lo que concluyó *“Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, 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 que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el “frente mínimo”; en virtud de lo establecido en el oficio No. 2950-2010, se deberá contar con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M

Quito, D.M., 03 de julio de 2024

Concejo Metropolitano.

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009 de 24 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-2024-0683-M de 02 de julio de 2024 en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el “frente mínimo”; 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-2024-0683-M

Anexos:

- ROSA RAMIREZ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PREDIO 5336165
- ROSA RAMIREZ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PREDIO 5336165
- informe AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009-signed-1.pdf
- informe AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009.docx
- irm_5336165_815608.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M

Quito, D.M., 03 de julio de 2024

Copia:

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

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

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez
Servidora Municipal 2
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA JURÍDICA

