

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0346-M

Quito, D.M., 14 de agosto 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 SR. EDISON ERNESTO LEMUS VILLARREAL
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PREDIO 1296691

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0901-M de 13 de agosto 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-2024-014, con el fin de que se elabore informe legal correspondiente y borrador de proyecto de resolución*”. Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

Con documento En atención al Documento No. 3855, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-2012-E de 26 de junio de 2024, mediante el cual el Dr. Patricio Egas Muñoz, en representación del Sr. Edison Ernesto Lemus Villarreal, informa “(...) *Sr. Edison Ernesto Lemus Villarreal, quien ha sido adjudicada a través de la figura de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de la casa 100 de la etapa II del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón y a los fines de dar cumplimiento a las disposiciones legales, como la aprobación del Concejo Metropolitano y cálculo y pago del 15% del área verde (...)*”.

Con Informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-014 de 29 de julio 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. 1296691, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a una vía pública, No Cumple con el “frente mínimo”.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0901-M de 13 de agosto 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 1296691 (...)*”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0346-M

Quito, D.M., 14 de agosto de 2024

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 1 de agosto 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:

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0346-M

Quito, D.M., 14 de agosto de 2024

De conformidad al juicio No. 17230-2017-04552 de 24 de enero de 2018 a las 14h22, de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por la Jueza Racines Molina Ruth Mariana a favor de Edison Ernesto Lemus Villarreal, en su parte pertinente señala: “(...) *Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Sr. Edison Ernesto Lemus Villarreal, de la casa ubicada en el lote de terreno Nro. 100 desmembrado de uno de mayor extensión ubicada en la parroquia Calderón cantón Quito, provincia de Pichincha, dentro de los siguientes linderos: Norte en una longitud de 6.00 metros con cerramiento Hogar de Ancianos Bethania, Sur en una longitud de 6.00 metros con la calle 2, Este en una longitud de 17.75 metros con casa Nro. 101, Oeste en una longitud de 17.33 metros con casa Nro. 99, con una superficie de 84.00 m2. (...)*”

Del Informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-014 de 29 de julio de 2024, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) **Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

Descripción del Juicio

Actores: Sr. Edison Ernesto Lemus Villarreal

Demandados: Alois Arnold, Presidente de la Asociación, Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. Martha Jaqueline Valencia Venegas, Directora Ejecutiva.

“(...) Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Sr. Edison Ernesto Lemus Villarreal, de la casa ubicada en el lote de terreno Nro. 100 desmembrado de uno de mayor extensión ubicada en la parroquia Calderón cantón Quito, provincia de Pichincha, dentro de los siguientes linderos:

NORTE: en una longitud de 6.00 metros con cerramiento Hogar de Ancianos Bethania

SUR: en una longitud de 6.00 metros con la calle 2

ESTE: en una longitud de 17.75 metros con casa Nro. 101

OESTE: en una longitud de 17.33 metros con casa Nro. 99

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”.

No. 17230-2017-04552

Perito: Ing. Jorge Bolívar Jaque Cisneros

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0346-M

Quito, D.M., 14 de agosto de 2024

*Lote 84,00 m2 No Cumple
Frente 6,00 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 12,60 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 814308 de fecha 05 de junio de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor del avalúo corresponde a 835434,40 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.

$$(835434,40 \text{ usd} / 14558,36 \text{ m}^2) * (84,00 \text{ m}^2) * (0,15) = 723,05 \text{ usd}$$

Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0346-M

Quito, D.M., 14 de agosto de 2024

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 1296691	84,00 m2	0,15	835434,40	14558,36	723,05

(...)"

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 el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a 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 que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0346-M

Quito, D.M., 14 de agosto de 2024

Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del Concejo Metropolitano.

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-014 de 29 de julio de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0901-M de 13 de agosto de 2024, en el que indica que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a 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.

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-2024-0901-M

Anexos:

- 002_100_EDISON ERNESTO LEMUS VILLARREAL.pdf
- 2024-04-12 Certificado de gravámenes ASA LOTE 2.pdf
- informe 014-2024 Sr. edison lemus-signed.pdf
- informe 014-2024 Sr. edison lemus.docx
- irm_1296691_814308.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0346-M

Quito, D.M., 14 de agosto 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**

