

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0445-M

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

PARA: Sr. Lcdo. Juan Sebastian Salazar Torres
Administrador Zonal (E)
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

ASUNTO: Criterio Jurídico proyecto de resolución - Ref. Exp. 655

ASUNTO: Informe Jurídico – Prescripción Parcial Extraordinaria Adquisitiva de Dominio predio No. 5203594

Mediante sentencia emitida el 30 de noviembre del 2017, a las 11h49, la Dra. Ambas María de los Ángeles Jueza, de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. **17311-2014-0389** "...se acepta la demanda, y en consecuencia se declara que los accionantes **SEGUNDO FRANCISCO NAULA GUAMÁN Y VERÓNICA ALEXANDRA MENA ENRÍQUEZ** han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno ubicado en el Cantón Quito, parroquia de Nanegal, parroquia del mismo nombre, provincia de Pichincha, con una superficie de 865,62m2 y está comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Propiedad de la señora Blanca Morales Ayala, en 22.63m. **SUR:** Propiedad de Pacho Naula Paltán, en 21,01m; **ESTE:** Propiedad de Pacho Naula Paltán, en 18,15m y 22,66m. **OESTE:** Sendero comunitario en 33,48...."

CRITERIO TÉCNICO

Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0172-M, de 3 de abril de 2023, suscrito por el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, adjunta el Informe Técnico No. 011-UZGT-2023, de 31 de marzo de 2023, que señala lo siguiente: "De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 865,62 m2 por lo que conforme la edificabilidad del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana No. 788412, la edificabilidad asignada al área de prescripción es A6(A50002-1), Lote mínimo: 50000m2, Frente mínimo: 125, Uso de Suelo: (RNR-1) Recurso Natural Renovable 1, Clasificación del suelo: (SR) Suelo Rural, en el predio N° 5203594. No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 30 de noviembre del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5203594 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. Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0049-M del 15 de febrero del 2023, se determina que el valor por m2 es de USD 1.20, el 15% del área útil (865.62 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 129.84 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 155.81."

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0445-M

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

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 Vinuesa 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)

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 2266.149.-Proyectos de Subdivisión. - Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

Artículo 2266.160.-Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- 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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0445-M

Quito, D.M., 12 de mayo de 2023

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. 011-UZGT-2023, de 31 de marzo de 2023, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 155.81**; 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 Garcia Ayala
FUNCIONARIO DIRECTIVO 7 / DIRECTORA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0172-M

Anexos:

- RC-2022-101-DEVOLVER INFORME A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO.pdf
- RESOLUCIÓN PRESCRIPCIÓN - MODELO.docx
- MEMORANDO Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-UGU-2023-0002-M.PDF
- MEMORANDO Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0049-M.PDF
- IRM PREDIO 5203594_788412-01.pdf
- INFORME TECNICO 011-UZGT-2023 PRESCRIPCIÓN-signed.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Sandra Carmita Salgado Robayo	scsr	AZLD-DJ	2023-05-12	
Aprobado por: Augusta del Pilar Garcia Ayala	APGA	AZLD-DJ	2023-05-12	

