

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M

Quito, D.M., 19 de junio de 2023

PARA: Sra. Ing. Jessica Isabel Castillo Rodriguez
Directora de Gestión del Territorio
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE
GESTIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: CRITERIO LEGAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINO DEL PREDIO 400690

De mi consideración.

En relación al memorando Nro. Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0686-M de 16 de junio de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) *adjunto al presente el expediente e informe antes mencionado con el fin de que se emita Informe Legal y Proyecto de Resolución*”. A usted digo:

ANTECEDENTES:

Con documento sitra Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2023-0669-E, mediante el cual el señor Juan José Sotalín Peralta, solicita continuar con la sentencia de Juicio 17306-2012-0294 correspondiente a la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio parcial del predio 400690.

Con juicio 17306-2012-0294, la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de junio de 2015, emite sentencia indicando en su parte pertinente lo siguiente: “(...) *se acepta la demanda y en consecuencia se declara que los señores JUAN JOSE SOTALIN PERALTA y MARIA ALICIA VICENTE PEÑA, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble, consistente en el lote de terreno y edificación, ubicado en el Sector de la Estación del Inca, Barrio Llano Grande, Parroquia Calderón, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; cuyos linderos son: Norte.- en 11,05 metros, con calle pública Miramelinda; Sur.- en 10,65 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; Este.- en 25,29 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; y, Oeste.- en 25,29 metros, con pasaje peatonal; dando una superficie de 269,34 metros cuadrados. Especificaciones constantes del acta de inspección judicial e informe pericial. Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías de este Cantón, a fin de que sirva de suficiente título de propiedad. Hecho, inscribase en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, acorde lo dispuesto por el Art. 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito (...)*”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M

Quito, D.M., 19 de junio de 2023

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2023-005 de 13 de junio de 2023, 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. 400690, No Cumple con el “Lote mínimo” y tampoco cumple con el “Frente mínimo” establecida en la normativa vigente, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable”*.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0686-M de 16 de junio de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que *“En atención a trámite GADDMQ-AZC-DAF-2023-0669-E, mediante el cual el señor Juan José Sotalín Peralta, solicita continuar con la sentencia de Juicio 17306-2012-0294 correspondiente a la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio parcial del predio 400690.*

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio a través de la Unidad de Gestión Urbana informa que se ha generado informe de prescripción adquisitiva de dominio Nro. AZCA-DGT-2023-005 en el cual en el literal 5 de conclusiones expone: “Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 400690, No Cumple con el “lote mínimo” y tampoco cumple con el “Frente Mínimo” establecido en la normativa vigente, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable”.

NORMATIVA APLICABLE:

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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M**Quito, D.M., 19 de junio de 2023**

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 2563 de la Ordenanza 001, refiere: “Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial.- En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo”.

El artículo 2567 ibídem, tipifica: “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”.

El artículo 2568 de la Ordenanza 001, señala: “Condiciones generales de la compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones y particiones judiciales.- En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano 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.

El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito. Las administraciones zonales serán las encargadas de realizar el referido cálculo.

Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública y área comunitaria, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M

Quito, D.M., 19 de junio de 2023

municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, áreas comunitarias, y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente”.

ANÁLISIS LEGAL:

De conformidad a la sentencia de 28 de junio de 2015 dentro del proceso judicial Nro. 17306-2012-0294, el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió:“(…)se acepta la demanda y en consecuencia se declara que los señores JUAN JOSE SOTALIN PERALTA y MARIA ALICIA VICENTE PEÑA, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble, consistente en el lote de terreno y edificación, ubicado en el Sector de la Estación del Inca, Barrio Llano Grande, Parroquia Calderón, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; cuyos linderos son: Norte.- en 11,05 metros, con calle pública Miramelinda; Sur.- en 10,65 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; Este.- en 25,29 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; y, Oeste.- en 25,29 metros, con pasaje peatonal; dando una superficie de 269,34 metros cuadrados. Especificaciones constantes del acta de inspección judicial e informe pericial. Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías de este Cantón, a fin de que sirva de suficiente título de propiedad. Hecho, inscribase en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, acorde lo dispuesto por el Art. 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito (...)”.

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2023-005 de 13 de junio de 2023, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) De acuerdo a la Edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el sector El Inca, parroquia de Calderón; es B1 (A403-60), equivalente a 400 m² y frente mínimo de 11.05 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, **NO CUMPLE con las condiciones generales de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo”.** (...)”

- **Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.**

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M

Quito, D.M., 19 de junio de 2023

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 269.34 m2 corresponde a 40.40 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (400m2), 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 memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-UC-2023-0033-M de fecha 12 de junio de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, mediante el cual se emite la información valorativa para el predio 400690, se detalla cuadro remitido por la mencionada unidad . (...)

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.
(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% 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:

$$(490815,90 \text{ usd} / 6237,89 \text{ m}^2) * (269,34 \text{ m}^2) * (0,15) = 3178,87 \text{ usd}$$

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 cambia el avalúo catastral.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 400690	269,34	15%	490815,90	6237,89	3178,87

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M

Quito, D.M., 19 de junio de 2023

(...)"

Por lo que concluyó *"Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 400690, No Cumple con el "Lote mínimo" y tampoco cumple con el "Frente mínimo" establecida en la normativa 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 de dominio *de una parte del inmueble del predio No. 400690, No Cumple con el "Lote mínimo" y tampoco cumple con el "Frente mínimo" establecida en la normativa 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-DGT-2023-005 de 13 de junio de 2023, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M

Quito, D.M., 19 de junio de 2023

memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0686-M de 16 de junio de 2023, en el que indica *Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 400690, No Cumple con el "Lote mínimo" y tampoco cumple con el "Frente mínimo" establecida en la normativa vigente, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable*", en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera
**SUBPROCURADORA ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ASESORIA
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0686-M

Anexos:

- 1195 JUAN JOSE SOTALIN PERALTA SOLICITA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINO DEL PREDIO 400690
- inform 005 2023 SOTALIN.pdf
- LLANOPLA (3).dwg

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz
**Jefe Zonal de Gestión Urbana
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL
TERRITORIO - UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**

