

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

PARA: Sra. Mgs. Ana María Sánchez Castillo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

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

ASUNTO: Actualización de Informe legal y Proyecto de Resolución de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a Favor de Rosa Lomas

En relación al memorando Nro. Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0331-M de 24 de marzo de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) *El informe se ha actualizado de acuerdo a la resolución C006-2023. En virtud de lo expuesto, adjunto al presente informe antes mencionado y se solicita remitir el Informe Legal y proyecto de resolución correspondiente*", en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio parcial del inmueble en el predio No. 390030, referente al proceso judicial No. 17320-2009-0804. A usted digo:

ANTECEDENTES:

En atención al Documento No. 3022, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó "(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)*", referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030 que con sentencia No. 17320-2009-0804 le corresponde la sentencia a favor de la señora Rosa María Natividad Lomas Ayala con Ci: 170399227-9.

De conformidad al proceso judicial No. 17320-2009-0804 de 14 de julio de 2015 , la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha suscrito por el Juez Landázuri Salazar Luis Fernando a favor de Lomas Ayala Rosa María, en su parte pertinente señala: "(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Rosa Maria Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia de Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 183,70 metros cuadrados (...)*"

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

El 20 de febrero de 2017 a las 10h48, mediante sentencia aclaratoria suscrita por el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha el Dr. Carlos Francisco Fuentes López, señala *“Se Aclara la sentencia dictada de fecha 14 de julio de 2015, en el sentido de que, el nombre completo de la parte actora es ROSA MARÍA NATIVIDAD LOMAS AYALA, conforme consta en autos, es decir, se acepta la demanda u se declara la prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de ROSA MARÍA NATIVIDAD LOMAS AYLA”*

Con oficio S/N suscrito por la señora Rosa María Lomas Ayala del 24 de abril de 2019 ingresado a la Administración Zonal Calderón mediante Ticket No. 2019-054428, a través del cual solicita *“...Este fraccionamiento lo requiero para poder realizar en catastros el trámite con el código IRT013-PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE...”*

Con fecha 01 de diciembre de 2019 se envía informe técnico Desfavorable mediante oficio GADDMQ-AZCA-2019-2089-O respecto a la petición de la señora Rosa Lomas a la Comisión de Uso de Suelo.

El 24 de agosto de 2021, mediante Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E, el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó *“(...) finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)”*, referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-0030-O, de 05 de enero de 2022, se envía a la Secretaria de Concejo los informes técnico y legal de la prescripción adquisitiva de dominio para su Resolución según lo establece la normativa metropolitana.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0536-O, la Secretaria General del Concejo remite resolución Nro. 009-CUS-2022 de la Comisión de Uso de Suelo en el cual expone: *“La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 128 de 17 de enero de 2022, durante el tratamiento del sexto punto de orden del día, sobre el Conocimiento y resolución sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (ROSA María Lomas) Ì; resolvió devolver el expediente a la Administración Zonal Calderón con el fin de que aclare el tema del valor de la compensación del área verde Ì*

Con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-0387-O de 01 de febrero de 2022, la Administración Zonal Calderón, aclara respecto a cómo se calcula la compensación por contribución de área verde.

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCT-2023-1158-O de 15 de marzo de 2023 el Secretario General del Concejo Metropolitano Abg. Pablo Santillan expone: *“Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 de Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicita que en el término de ocho (8) días proceda con la autorización de los informes correspondientes de conformidad con lo establecido en la resolución del concejo Metropolitano de Quito No. C 006-2023”*

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-002, de 23 de marzo 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. 390030, **No Cumple** con los datos establecidos en la zonificación vigente, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**”*.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0331-M de 24 de marzo de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “En atención a oficio GADDMQ-SGCM-2023-1158-O, mediante el cual el Secretario General de Concejo Metropolitano, Abg. Pablo Santillán expone: *“Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que en el término de ocho (8) días, proceda con la actualización de los informes correspondientes, de conformidad con lo establecido en la resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C006-2023”*.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio a través de la Unidad de Gestión Urbana informa que se ha actualizado informe de prescripción adquisitiva de dominio a favor de la señora Rosa Lomas con Nro. AZCA-DGT-2023-002, en el cual en el literal 5 de conclusiones dice: *“Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, **No Cumple** con los datos establecidos en la zonificación vigente, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**”*.

El informe se ha actualizado de acuerdo a la resolución C006-2023. (...)”.

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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

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 2266.156 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, indica: ***“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 2266.160, 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”.

El artículo 2266.161, dice: ***“Condiciones generales de la compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones y particiones judiciales.- En las particiones***

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

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 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 20 de febrero de 2017, emitida por el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del proceso judicial No. 17320-2009-0804(1), en su parte pertinente señala: *“(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de Rosa María Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 183.70 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte, en una longitud de 12.30 metros, con pasaje público; Sur, en una longitud de 10.90 metros, con propiedad de Teofilo Simbaña; Este, en una longitud de 14.82 metros, con propiedad del señor Zambrano; y a Oeste, en una longitud de 15.55 metros, con propiedad de Marco Lomas.- 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(...)”.*

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-002, de 23 de marzo de 2023, emitido por el Jefe

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

de Gestión Urbana, ha indicado “(...) De acuerdo a oficio **GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M** de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón se expone: “(...) El inmueble descrito en la sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio del Sra. ROSA MARÍA LOMAS AYALA con cedula CI: 170399227-9, referencia LOTE No. 11; se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ y VIDA de la parroquia de CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta. De acuerdo al Plan Parcial Calderón las Vías locales existentes aperturadas, aprobadas por Ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C). Está Sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía Publica aprobada para su acceso”. (...)

- **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 27,555 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200 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 Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0116-M de fecha 20 de marzo de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, “Se deja expresa constancia, que en el Predio: 390030, Clave Catastral: 1381404022 se han ejecutado prescripciones adquisitivas de dominio, por lo tanto, el avalúo catastral corresponde a la parte sobrante del inmueble.(...)”

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

$$(595064,57 \text{ usd} / 8706,75 \text{ m}^2) * (183,70 \text{ m}^2) * (0,15) = 1883,25 \text{ usd}$$

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 390030	183,70	0,15	595064,57	8706,75	1883,25

(...)"

Por lo que concluyó “*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, **No Cumple** con los datos establecidos en la zonificación 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 (...)*”

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

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. 390030, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación 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-2022-002, de 23 de marzo 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-DGT-2023-0331-M de 24 de marzo de 2023, en el que indica que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación 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-2023-0331-M

Anexos:

- Informe 002 Sra. Rosa Lomas.pdf
- Informe de prescripcion Sra. Rosa Lomas.docx
- 2. GADDMQ-SGCM-2022-6922-O.pdf
- 3.RC-2023-006-DEVUELVE A LA COMISIÓN No. IC-CUS-2022-061.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0103-M

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

- IC-CUS-2022-063 (2).pdf

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz

Jefe Zonal de Gestión Urbana

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DEL
TERRITORIO**

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez

Servidora Municipal 2

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ASESORIA
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

