

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0097-M

Quito, D.M., 30 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 de Prescripción Adquisitiva de Dominio y proyecto de resolución del predio 435329, Francisca Almeida

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0367-M de 30 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 C005-2023. En virtud de lo expuesto, adjunto al presente informe antes mencionado y se solicita remitir el Informe Legal Correspondiente*", en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio parciales del inmueble en el predio No. 435329, referente a la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, dentro del juicio No. 17230-2018-07203. A usted digo:

ANTECEDENTES:

Con documento No. GADDMQ-AZC-DAF-2019-0304-E de 05 de septiembre de 2019, por medio del cual la Abg. Rosa Maza Enríquez, a nombre de la señora Francisca Almeida Estrella, solicita el ingreso de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de un lote de mayor extensión y dar el trámite respectivo para ver si procede o no pagar el área verde, teniendo en cuenta que en el lote que prescribe, ha edificado una construcción de tres plantas, al respecto manifiesto lo siguiente: De la revisión del expediente, se determina que con fecha miércoles 12 de junio de 2019, la Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Dra. Celma Cecilia Espinosa Venegas, dentro del Juicio No. 17230-2018-07203, seguido por Francisca Hermelinda Almeida Estrella, en contra de José Vicente Gaybor Goyes y Otro, Declara la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** y dice: "(...) *se acepta la demanda presentada por la accionante; en tal virtud: a) Se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la Francisca Hermelinda Almeida Estrella, un lote de terreno ubicado en la calle las Orquisdeas Oe9-377 y Av. Garcia Moreno. Barrio San Juan Loma No. 1, parroquia Calderón del cantón Quito; cuyos linderos son los siguientes: NORTE, En treinta y cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros, con lote número tres; SUR, en treinta y cuatro metros con veintiséis centímetros, con lote de terreno de la señora Margarita Vásconez (antes propiedad de los demandantes); ESTE, en once metros con veinte centímetros, con propiedad de Rafael Guamán; OESTE, en once metros con cuatro centímetros, con calle Las Orquídeas, dando un área total del lote de terreno de 380,42m2 (...)*".

El 01 de diciembre de 2021 con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2021-4108-O, la Administración Zonal Calderón remite informe Técnico y Legal de Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0097-M

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

parte del predio 435329 para resolución de Concejo Metropolitano.

Mediante oficio GADDMQ-AGCT-2023-1170-O de 15 de marzo de 2023, el Abg. Pablo Santillán Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito dice: *“Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo estipulado en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted en el término de ocho días (8) días, proceda con la actualización de los informes correspondientes, de conformidad con lo establecido en la resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C 099-2022”*.

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2023-003 de 28 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. 435329, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable”*.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0367-M de 30 de marzo de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que *“En atención a oficio GADDMQ-SGCM-2023-1170-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. C099-2022”*.

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 del señor Francisca Almeida Estrella con Nro. AZCA-DGT-2023-003, 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. 435329, No cumple con los datos establecidos en la edificabilidad vigente, tales como, Lote mínimo y frente mínimo, razón por la cual se emite Informe Técnico Desfavorable”.

El informe se ha actualizado de acuerdo a la resolución C099-2022 (...).

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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0097-M

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

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 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0097-M

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

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:

La Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17230-2018-07203, en su sentencia ha dispuesto “(...) *se acepta la demanda presentada por la accionante; en tal virtud: a) Se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la señora Francisca Hermelinda Almeida Estrella, un lote de terreno ubicado en la calle Las Orquídeas Oe9-377 y Av. García Moreno. Barrio San Juan Loma No. 1, parroquia Calderón del cantón Quito; cuyos linderos son los siguientes: NORTE: En treinta y cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros, con lote número tres; SUR: en treinta y cuatro metros con veintiséis centímetros, con lote de terreno de la señora Margarita Vásquez (antes propiedad de los demandados ESTE: en once metros con veinte centímetros, con propiedad del señor Rafael Guamán; OESTE: en once metros con cuatro centímetros, con calle Las Orquídeas, dando un área total del lote de terreno de 380,42m²; b) Ejecutoriada que sea esta resolución confíerese copias debidamente certificadas, así como del informe pericial y los planos que obran de fojas 33 a 57, a fin que sean protocolizados en una de las notarías de la localidad y se inscriba en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a efectos de que sirva de suficiente título de propiedad, conforme señala el artículo 2413 del Código Civil; prescripción que se la declara bajo estricta responsabilidad de la accionante; sin perjuicio al cumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes a que estuvieren obligada la parte accionante; así como, de ser el caso, se tomará en cuenta lo establecido en el art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); c) Se levanta la medida de inscripción de la demanda ordenado en auto de fecha 29 de mayo de 2018, inscrita con No. 860, repertorio 2018093224 de 23 de noviembre de 2018, para el efecto oficiase al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; d) Por petición del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que se cancele la hipoteca que ha sido otorgada a favor del IESS, misma que ha sido inscrita el 19 de marzo de 1993; ya que la obligación que motivó el otorgamiento de ésta, ha sido cancelada; en virtud de lo cual, se cancela el gravamen hipotecario otorgada a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; para el efecto, oficiase al señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se levante el gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de terreno número dos situado en la parroquia de Calderón de este cantón Quito(...)*”.

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2023-003 de 28 de marzo de 2023, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) *De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector San Juan Loma N 1 de la parroquia Calderón es B1 (A403-60), equivalente a 400 m². En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo” (...)*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0097-M

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

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

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 380.42 m2 corresponde a 57.06m2, 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 el Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0117-M de fecha 20 de marzo de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, se entrega el valor del AIVA y AVALUO de la Terreno según lo especificado a continuación. (...)

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.

$$(81686,74 \text{ usd} / 898,15 \text{ m}^2) * (380,42 \text{ m}^2) * (0,15) = 5189,88 \text{ usd}$$

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 435329 EXP 419	380,42	0,15	81686,74	898,15	5189,88

(...)"

Por lo que concluyó "Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 435329, No Cumple con los datos establecidos en la

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0097-M

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “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. 435329, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “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 Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del Concejo Metropolitano.

CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2023-003 de 28 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-2023-0366-M de 30 de marzo de 2023, en el que indica que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 435329, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, 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,

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0097-M

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0367-M

Anexos:

- RC-2022-099-DEVOLVER INFORME A LA COMISIÓN USO DE SUELO.pdf
- Informe prescripcion 003 Francisca Almeida.pdf
- Informe prescripcion 003.docx
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0117-M-1.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-1170-O.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**

