

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0877-M

Quito, D.M., 22 de diciembre de 2022

PARA: Srta. Abg. María José Tapia Arreaga
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

ASUNTO: Informe Jurídico â Prescripción Parcial Extraordinaria Adquisitiva de Dominio predio No. 102284

Mediante sentencia emitida el 15 de diciembre de 2021 por Santiago David Altamirano Ruiz, Juez Ponente de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. **17230-2020-09743** “...se acepta la demanda, consecuentemente se declara que ha operado a favor del señor: **LUIS EDUARDO MOLINA AGUIRRE**, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto del lote de terreno ubicado en la calle Quijuar S2-323 y Señor del Árbol, barrio Santa Clara, parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha, con acceso también por la calle Señor del Árbol, con nomenclatura (compartida) E5-97, constante dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con propiedad de la señora Francisca Lucia Aguirre Suasnavas en la longitud de 11,28 m; y con propiedad de José Salas y Herederos en una longitud de 9,75 m. **SUR:** Con Calle Señor del Árbol en una longitud de 3.10 m; con propiedad de los menores Leslie Aguirre Marino , Sebastián Aguirre Marino y la Señorita Diana Carolina Aguirre Vaca en una longitud de 8,45m, y con la propiedad de José Salas y Herederos en una longitud de 9,76 m. **ESTE:** Con propiedad del Señor William Castañeda y Amparo Aguirre Jijón en la longitud de 27,18m; y con propiedad del señor Julio César Aguirre Jijón y señora Mónica Del Roció Malusin Quishpe en una longitud de 17,75m. **OESTE:** Con propiedad de los menores Leslie Aguirre Marino, Sebastián Aguirre Marino y la señorita Diana Carolina Aguirre Vaca en una longitud de 21,61 m; con propiedad del señor José Salas y Herederos en una longitud de 7,10 m, con Calle Quijuar en una longitud de 7,05 m; con propiedad de José Salas y Herederos en una longitud de 9,17m., con una extensión total de 398,74 m2....”

CRITERIO TÉCNICO

Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0796-M de 24 de noviembre de 2022, suscrito por el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, adjunta el Informe Técnico No. 077-UZGT-2022, mismo que señala lo siguiente: “ De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 398.74 m2 por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es A8 (A603-35), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 600 m2, en el predio N° 102284.

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de diciembre del año 2021, cambie las condiciones del predio N° 102284 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0877-M

Quito, D.M., 22 de diciembre de 2022

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-2022-0395-M de 11 de octubre de 2022, se determina que el valor por m² es de USD 114.00. El 15% del área útil (398.74 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 59.81 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 6.818.45.**"*

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 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0877-M

Quito, D.M., 22 de diciembre de 2022

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.

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0877-M

Quito, D.M., 22 de diciembre de 2022

compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe técnico No. **077-UZGT-2022** la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 6.818,45**; 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-2022-0796-M

Anexos:

- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZD-2022-0395-M.pdf
- AZLD3795-2022.pdf
- GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0635-M.pdf
- INFORME TECNICO No. 077-signed predio 102284.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ingrid Rafaela Castillo Rodriguez	ircr	AZLD-DJ	2022-12-21	
Aprobado por: Augusta del Pilar Garcia Ayala	APGA	AZLD-DJ	2022-12-22	

