



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0624-M

Quito, D.M., 11 de julio de 2023

PARA: Sra. Ing. Martha Alexandra Garcia Acebo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

ASUNTO: Informe Jurídico de Prescripción Parcial Extraordinaria Adquisitiva de
Dominio predio No. 5300084

De mis consideraciones:

Mediante sentencia emitida el 2 de junio de 2017, por la Dra. Liliana Patricia Cabrera Solórzano en calidad de Jueza de la Unidad Judicial Civil de Pichincha con Sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 17230-2015-11836. *“(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, respecto de una parcela de terreno ubicado en el sector denominado Tulipe, situado en la parroquia Guallea del cantón Quito, provincia de Pichincha, con una cabida aproximada de ochocientos metros cuadrados (800m²) de acuerdo con el plano aparejado a la demanda, y cuyos linderos son los siguientes: NORTE: Propiedad del Sr. Euclides Miño; SUR: Propiedad del Sr. Raúl Serrano, ESTE: Río Tulipe; OESTE: terrenos del Sr. Euclides Miño. Esta resolución tiene el carácter de declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada la presente, protocolícese en una de las notarías de este Cantón, a fin de que le sirva como título de propiedad (...)”.*

1. CRITERIO TÉCNICO:

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0213-M de 14 de abril de 2023, el Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio, remite el Informe Técnico N° 022-UZGT-2023, mismo que señala lo siguiente: *“(...) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 800,00 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 No. 789153, la edificabilidad asignada al área de prescripción es: A2(A100002-0.5), Lote mínimo: 100000m², Frente mínimo: 180 m, Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Clasificación del suelo: (SR) Suelo Rural; y A135 (PQ), Lote mínimo N/A, Frente mínimo: N/A, Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Clasificación del suelo: (SR) Suelo Rural, en el predio N° 5300084. No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la*



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0624-M

Quito, D.M., 11 de julio de 2023

Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084 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 No. GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023—0069-M del 14 de marzo de 2023, se determina que el valor por m2 es de USD 0.48, el 15% del área útil (800.00 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 120.00 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 57.60.”

2. 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”* .



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0624-M

Quito, D.M., 11 de julio de 2023

3. 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 2556.- 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.*



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0624-M

Quito, D.M., 11 de julio de 2023

En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

Artículo 2567.- 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.”

4. CRITERIO JURÍDICO:

De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva 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 dispuesto 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. N° 022-UZGT-2023 de 12 de abril de 2023, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 57.60**; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de distinguido aprecio.

Atentamente,



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0624-M

Quito, D.M., 11 de julio de 2023

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Cristian Danilo Guaicha Cordova

DIRECTOR JURIDICO/FUNCIONARIO DIRECTIVO 7

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0213-M

Anexos:

- RC-2022-101-DEVOLVER INFORME A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO (1).pdf
- MEMORANDO Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0132-M.PDF
- MEMORANDO Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0069-M.PDF
- IRM PREDIO 5300084_789153-01.pdf
- INFORME TECNICO No. 022-UZGT-2023-signed.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ingrid Rafaela Castillo Rodriguez	ircr	AZLD-DJ	2023-07-11	
Revisado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-11	
Aprobado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-11	

