



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M**

**Quito, D.M., 24 de marzo de 2022**

**PARA:** Sra. Mgs. Ana Maria Sanchez 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:** CRITERIO LEGAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. Guanopatin Predio 593449

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0531-M de 24 de marzo de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio solicita se emita Informe Legal correspondiente, en virtud del Informe Técnico Nro. DGT-GU- 2022-015. Al respecto, a usted digo:

**ANTECEDENTES:**

En atención al oficio S/N de 16 de abril de 2021, suscrito por los señores. GUANOPATIN HURTADO JESUS OBENCESLAO, portador de la cédula de ciudadanía No.1704399706 y SALAZAR CUARAN MARIA SOCORRO, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1752323517, ingresado a la Administración Municipal Zona Calderón, a través de Ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DAF-2021-1324-E, mediante el cual solicitaron: "(...) *la obtención de licenciamiento, emitida por la Unidad de Gestión Urbana de su Administración Zonal, para el FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN, que consta en el predio No. 0593449, perteneciente a los propietarios que han sido demandados, previo a la sentencia dentro del juicio No . 17230-20141451, donde se ACEPTÓ LA DEMANDA Y DECLARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, A FAVOR DE LOS COMPARECIENTES, respecto al lote y sus edificaciones, en el barrio San Luis de Calderón, parroquia Calderón, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 192,08 metros cuadrados, el mismo que se encuentra con los linderos señalados en dicha sentencia, como en el informe pericial, los cuales están notariados, este terreno es el que forma parte del inmueble de mayor extensión.(...)*"

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-015 de 22 de marzo de 2022, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva de una parte del predio No. 593449 mediante sentencia y que consta en el plano presentado, corresponde a 192,08 M2 y frete hacia un pasaje interno, por tanto NO CUMPLE con el "lote mínimo" y "frente mínimo" establecido por la zonificación metropolitana vigente, afectando las condiciones generales de los inmuebles de la zona.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0531-M de 24 de marzo de 2022,

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M**

**Quito, D.M., 24 de marzo de 2022**

mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...)Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio, a través de la Jefatura de Gestión Urbana le informa que una vez revisados y analizados todos los documentos, se emite Informe Técnico Nro. DGT-GU- 2022-015 amparados en normativa vigente CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) Art. 424 y Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 2171, en la cual en el literal 5 de conclusiones se emite Criterio Técnico Desfavorable, debido a que No Cumple con las condiciones de zonificación metropolitana vigente establecidos para la zona”.

**BASE LEGAL:**

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 2171 de la Ordenanza 001, establece “Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:

- a. Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;
  - b. Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.
2. Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:
- a. Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M**

**Quito, D.M., 24 de marzo de 2022**

*contribución del 15% del área verde pública.*

*b. Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.*

*3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

*4. 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, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.*

*Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m<sup>2</sup>, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.*

*5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

*6. 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.*

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

*8. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”.*

**ANÁLISIS:**

Mediante juicio No. 2013-0484 de 22 de marzo del 2016; de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, suscrito por la Jueza, Susana Patño Calero, en su parte pertinente, DECISIÓN, textualmente señala: "(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores. GALUD ELIZABETH HINOJOSA CONSTANTE y GLODI RODOLFO TUFIÑO ALMEIDA; respecto del inmueble ubicado a 60 mts. De la calle 24 de mayo, barrio Gualo, parroquia Llano Chico de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguiente linderos: Norte: En 22.44 m, con P. Sra. María Mercedes Narváez- Sur: En 21.13 m., con pasaje- Este: En 27.22m con P. Luis Aníbal Hinojosa Tufiño –

## Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M

Quito, D.M., 24 de marzo de 2022

*Oeste: En 27.64m, con P. Mauro Aloverhes Hinojosa Tufiño; Área 613.26 m2 medidas tomados en situ (...)*".

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-015 de 22 de marzo de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado "(...) De acuerdo a la Zonificación asignada, el lote mínimo establecido en el Sector San Camilo de la Parroquia Calderón es A8 (A603-35) equivalente a 600m2 y frente mínimo de 15 metros. En consecuencia al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio se verifica que afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, al no cumplir con el lote mínimo y frente mínimo establecido por la zonificación metropolitana vigente.

- **Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

### **Descripción de la inscripción de la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.-**

*Se acepta la demanda propuesta por Jesús Obenceslao Guanopatin Hurtado y María Socorro Salazar Curán, contra Luis Alfredo Tipán Minangon María Magdalena Simbaña Muquinche, Segundo Patricio Morales Parra y María Soledad Yanchaguano Chasi; y, por tanto se concede la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, a favor de los señores Jesús Obenceslao Guanopatin Hrtado y María Socorro Salazar Curán, del inmueble ubicado en el sector San Luis de Calderón, Calle Geovanny Calles Nro. 510 y Carlos Mantilla (actualmente), perteneciente a la parroquia de Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie aproximada de ciento noventa y dos punto ocho metros cuadrados y circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte: En 13 metros con propiedad de la señora María Isabel Muquinche Romero, SUR: En 13 m con predio de la Policía Judicial; ESTE: en 14.90m con propiedad de la señora María Isabel Muquinche Romero; y OESTE: En 11.08m con propiedad del señor Luis Tipán Minango y en otra parte en 3.04m con pasaje interno: AREA del lote 192.08m2, conforme a la ampliación del Informe pericial que obra en el proceso de fojas 207 de los autos.*

*Prescripción Adquisitiva de Dominio No. 2014-1451*

*Área Lote Prescrito = 192.08 m2 No Cumple*

*Frente hacia vía = 0 m NO Cumple (No tiene frente hacia una vía publica)*

*En el caso que nos ocupa, el 15% del área prescrita corresponde a 28.81m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m2), 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 contenido en Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0009-M de fecha 16 de febrero de 2022, emitido por la*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M**

**Quito, D.M., 24 de marzo de 2022**

*Unidad Desconcentrada de Catastros, “(...)revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 593449, Clave Catastral 1331304023, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de MORALES PARRA SEGUNDO PATRICIO C.I. 1001526175, registra los siguientes datos técnicos:*

*Cuadro No.4 Valor referencial compensación por contribución de 15% área verde:*

<b>DOCUMENTO</b>	<b>AREA UTIL M2</b>	<b>% CONTRIBUCION</b>	<b>AVALUO TERRENO</b>	<b>AREA TERRENO M2</b>	<b>MONTO CONTRIBUCION \$</b>
PREDIO 593449	192,08	0.15	78.954,5	1000	2274,84

(...)

Por lo que concluyó *“Del análisis técnico se desprende que, de la Prescripción Adquisitiva de una parte del predio No. 593449 mediante sentencia y que consta en el plano presentado, corresponde a 192,08 M2 y frete hacia un pasaje interno, por tanto NO CUMPLE con el “lote mínimo” y “frente mínimo” establecido por la zonificación metropolitana vigente, afectando las condiciones generales de los inmuebles de la zona, razón por la que la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal emite **INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE** de fraccionamiento del área prescrita mediante Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio”.*

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 predio No. 593449 mediante sentencia y que consta en el plano presentado, corresponde a 192,08 M2 y frete hacia un pasaje interno, por tanto NO CUMPLE con el “lote mínimo” y “frente mínimo” establecido por

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M**

**Quito, D.M., 24 de marzo de 2022**

la zonificación metropolitana vigente, afectando las condiciones generales de los inmuebles de la zona, 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-2022-015 de 22 de marzo de 2022, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0531-M de 24 de marzo de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del predio No. 593449 mediante sentencia y que consta en el plano presentado, corresponde a 192,08 M2 y frete hacia un pasaje interno, por tanto **NO CUMPLE** con el "lote mínimo" y "frente mínimo" establecido por la zonificación metropolitana vigente, afectando las condiciones generales de los inmuebles de la zona; en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2171 de 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-2022-0531-M

Anexos:

- informe prescripcion 015 predio 593449.pdf
- solicitud\_(45)-1.pdf
- plano\_(3).pdf
- GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0009-M(1).pdf
- anexo\_fotográfico\_dos\_2-1.pdf



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M**

**Quito, D.M., 24 de marzo de 2022**

- certificado\_de\_gravamen\_j\_guanopatin.pdf
- plano\_georeferenciado.dwg
- sentencia\_prescripcion1-1.pdf
- sentencia\_prescripcion1-2.pdf

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz

**Jefe Zonal de Gestión Urbana**

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



Administración Zonal  
**CALDERÓN** | **QUITO**  
**Digno**