



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0528-M

Quito, D.M., 30 de diciembre de 2021

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

**ASUNTO:** Criterio legal prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Sra Rosa María Lomas

En relación al memorando GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2859-M de 21 de diciembre de 2021, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) a través de la Unidad de Gestión Urbana, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado adjunta la documentación presentada por el Arq. Damián Álvarez referente a la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de la Sra. Rosa María Lomas Ayala sobre parte del predio 390030, Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0142-M de fecha 14 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, informe GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda e informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. AZCA-DGT-2021-017 a fin de que se sirva emitir el Informe Legal que corresponde", en virtud de la prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030. A usted digo:

**ANTECEDENTES:**

De conformidad al Proceso de Juicio No. 17320-2009-0804 de 14 de julio de 2015 a las 12h34, de 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 (...)"

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..."



## Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0528-M

Quito, D.M., 30 de diciembre de 2021

El 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.

Con oficio STHV-DMGT-2021-0563-O de 28 de febrero de 2020 el director metropolitano de Gestión Territorial Ing. Darío Gudiño Informa sobre la aplicación del numeral 4, Artículo IV. 1.79 "En el caso de la sentencia ejecutoriada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote de terreno que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformativo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia".

Con fecha 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.

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2021-017, de 20 de diciembre de 2021, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable de la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, **No Cumple** con los datos establecidos en la zonificación vigente.

Con memorando GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2859-M de 21 de diciembre de 2021, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "*(...) a través de la Unidad de Gestión Urbana, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado adjunta la documentación presentada por el Arq. Damián Álvarez referente a la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de la Sra. Rosa María Lomas Ayala sobre parte del predio 390030, Informe Técnico*

*GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0142-M de fecha 14 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, informe*

*GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda e informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. AZCA-DGT-2021-017 a fin de que se sirva emitir el Informe Legal que corresponde".*

### 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*



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0528-M

Quito, D.M., 30 de diciembre de 2021

*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 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”.*

#### **ANÁLISIS:**

La sentencia emitida por el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, ha señalado en su parte pertinente, lo siguiente: “*(...) 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: Con Pasaje Público 12,80 mts.,*

*SUR: Con Teófilo Simbaña en 10,90 mts.*

*ESTE: Con Propiedad del Sr. Zambrano 14,82 mts.*

*OESTE: Con Propiedad de Marco Lomas 15,55 mts.*

*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-2021-017, de 20 de diciembre de 2021, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “*(...) De acuerdo a oficio*



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0528-M

Quito, D.M., 30 de diciembre de 2021

**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: 1170399227, 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 aperturada, aprobadas por ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C). Esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía Publica aprobada para su acceso*”. (...)

*En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 27,555 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200 m<sup>2</sup>), 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-2021-0142-M de fecha 14 de septiembre de 2021 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, “ (...) revisado el sistema de registro catastral SIREC\_Q a la presente fecha, el inmueble con predio 390030, clave Catastral 13814 04 022, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS con Ci. 1701478479, (...)*

*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	739.300,23	9.256,70	2200.72

(...)”.

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**”.*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0528-M

Quito, D.M., 30 de diciembre de 2021

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. 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.

Del mismo modo deberá cumplir con lo señalado en el artículo 2171 de la Ordenanza 001, que dice “*Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada*”, en el numeral 4 establece “ (...) *En caso de la sentencia ejecutoriada 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 total adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000,00 m<sup>2</sup>, la contribución del área útil adjudicada se compensará en valor monetario según avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente*”

Por lo expuesto, al tratarse de un área inferior a 3000,00 m<sup>2</sup> y al ser el 15% del área útil prescrita menor al “lote mínimo” establecido en la zonificación, **compensará en valor monetario**, conforme lo señala la normativa metropolitana vigente”.

**CRITERIO:**





Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0528-M

Quito, D.M., 30 de diciembre de 2021

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2021-017, de 20 de diciembre de 2021, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2859-M de 21 de diciembre de 2021 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*, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece el artículo 473 del COOTAD; debiéndose compensar en valor monetario al tratarse de un área inferior a 3000,00 m2 y al ser el 15% del área útil prescrita menor al “lote mínimo” establecido en la zonificación.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2859-M

Anexos:

- INFORME TECNICO DE PRESCRIPCION No. 17 ROSA LOMAS.pdf
- INFORME TECNICO DE PRESCRIPCION No. 17 ROSA LOMAS.docx
- GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0142-M.pdf
- IRM 390030.pdf
- solicitud\_para\_la\_administracion\_zonal\_calderon\_24-8-2021-signed(1).pdf
- carta de poder Sra. Rosa Lomas.pdf
- cedula sra. rosa lomas.pdf
- Jardines del Norte - General LOTE 11.dwg
- Jucio - Sra. Rosa Lomas.pdf
- PLANO GENERAL DEL PREDIO 390030 - LOTE 11.pdf
- Plano Individual - Lote 11.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0528-M

Quito, D.M., 30 de diciembre de 2021

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz

**Jefe Zonal de Gestión Urbana**

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

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez

**Servidora Municipal 2**

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



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