



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0206-M**

**Quito, D.M., 09 de mayo 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 de Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de Sr. Manuel Baliente

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0731-M de 04 de mayo de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...)La Dirección de Gestión del Territorio, a través de la Unidad de Gestión Urbana, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado, emite Informe Técnico No. AZCA-DGT- 2022-024 de la Prescripción Parcial del predio 804210 a favor del Señor Manuel Baliente, en el cual en el ITEM 5 de Conclusiones se expone: 'Del análisis técnico se desprende que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del predio No. 804210 Cumple con: lote mínimo correspondiente a 895.06 m2 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo, no cumple con el frente mínimo Ì ya que el predio no colinda con una vía aprobada, razón por la cual se emite Informe Técnico Desfavorable. En virtud de lo expuesto, se solicita emitir el Informe legal de prescripción correspondiente". Al respecto, a usted digo:

**ANTECEDENTES:**

Con oficio S/N de 03 de febrero de 2020 ingresado mediante Sitra Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2021-0556-E de 22 de marzo de 2021, el señor Manuel Baliente pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17324-2013-0515, en el cual se sentencia en segunda instancia de 30 de julio de 2019 a favor de una parte del predio Nro. 804210 correspondiente a 895.06m2, con el fin de que se catastre y emita los pagos correspondientes.

Con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2021-0870-O de 29 de marzo de 2021, la administración Zonal solicita se aclare levantamiento georreferenciado el cual difiere las áreas y linderos respecto de la sentencia.

Con oficio S/N de 10 de junio de 2021 ingresado mediante Sitra GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2092-M de 16 de agosto 2022, el señor Manuel valiente remite a la Administración Zonal Calderón el levantamiento planimétrico georreferenciado en donde concuerda las dos áreas sentencia y levantamiento y a su vez solicita se catastre la mencionada sentencia.

Con Informe Técnico N° AZCA-DGT-2022-24 de 04 de mayo de 2022, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable a la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 804210, Cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 895.06 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo no cumple con el frente mínimo Ì, ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0731-M de 04 de mayo de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...)“(...)La Dirección de Gestión del Territorio, a



## Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0206-M

Quito, D.M., 09 de mayo de 2022

*través de la Unidad de Gestión Urbana, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado, emite Informe Técnico No. AZCA-DGT- 2022-024 de la Prescripción Parcial del predio 804210 a favor del Señor Manuel Baliente, en el cual en el ÍTEM 5 de Conclusiones se expone: ‘Del análisis técnico se desprende que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del predio No. 804210 Cumple con: lote mínimo correspondiente a 895.06 m2 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo, no cumple con el frente mínimo ya que el predio no colinda con una vía aprobada, razón por la cual se emite Informe Técnico Desfavorable’.*

### **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 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 m2, 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



## Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0206-M

Quito, D.M., 09 de mayo de 2022

*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 bien 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:

En Sentencia de primer nivel: *Ì(...) Manuel Baliente, luego de consignar sus generales de libelo inicial, manifiesta que es poseedor del lote de terreno ubicado en el sitio Carretas de la parroquia de Calderón, calle C de la ciudad de Quito, de un área de 895.06 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con calle C en 26,60 metros; SUR.- propiedad del Barrio La Eloísa en 26,90 metros; ESTE.- Con propiedad de Luis Alberto García en 33,50 metros y OESTE, con propiedad de Carlos Rojas Chasi en 33,42 metros (...)* *Ì demanda en juicio ordinario a la COOPERATIVA DE VIVIENDA CUERPO DE BOMBEROS DE QUITO.*

*Sentencia: Resuelve *Ì (...) se desecha la demanda por falta de Litis consorcio pasiva. Dejándose a salvo el derecho de las partes para ejercer las acciones que le asisten (...)* *Ì.**

En segunda instancia: Se dicta la providencia poniendo en conocimiento de las partes la recepción del proceso, en el cual al fundamentar el recurso establece de manera concreta, completa y exacta los puntos de discrepancia con el fallo expedido y de disconformidad.

El Juez ponente, Lopez Caicedo Nancy Ximena del juicio No. 17324-2013-0515, de 30 de julio de 2019, determina: *ÌEl actor MANUEL VICENTE BALIENTE CUCHIPE, fundamenta su recurso de apelación (fs. 23 a 24 y vuelta), expresando que la relación jurídica está determinada, por lo que deviene en improcedente el haber expedido sentencia inhibitoria, en razón de que a quien demandó fue el que consta como propietario del inmueble y pide revocar la sentencia y aceptar la demanda, declarando a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble que individualiza en el libelo inicial. (...)*”.

Del Informe Técnico N° N° AZCA-DGT-2022-24 de 04 de mayo de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...)De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector SIERRA HERMOSA de la parroquia Calderón es A8 (A603-35), equivalente a 600 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 15 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, NO cumple las condiciones generales de los inmuebles de la zona. (...)



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0206-M**

**Quito, D.M., 09 de mayo de 2022**

*En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 134,26 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m<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-2022-0119-M de 27 de abril de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, Ì (...) valor del m<sup>2</sup> del predio N° 804210 de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS (...)*

*Por tanto, el valor por compensación del 15% 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.*

*1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza 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% Contribución)*

*Por tanto, el valor por compensación del 15% 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.*

*3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:*

*(1 Ì003.032,45 usd / 37.149,35 m<sup>2</sup> ) \* (895,06 m<sup>2</sup>) \* (0,15) = 3.624,99 usd (...)"*

*Por lo que concluyó "Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 804210, Cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 895.06 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo no cumple con el Ìfrente mínimo Ì, ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada, 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. 804210, Cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 895.06 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo no cumple con el Ìfrente mínimo Ì, ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada, en virtud de lo establecido en el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana se deberá contar con el



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0206-M**

**Quito, D.M., 09 de mayo de 2022**

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 N° N° AZCA-DGT-2022-24 de 04 de mayo 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-2022-0731-M de 04 de mayo de 2022, en el que indica que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 804210, Cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 895.06 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo no cumple con el frente mínimo, ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada*, 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-2022-0731-M

Anexos:

- INFORME 24 SR. BALIENTE.pdf
- acta\_de\_inspección\_judicial\_ff.pdf
- GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0331-M.pdf
- oficio\_23\_de\_septiembre\_2021(1).pdf
- oficio\_sr\_manuel\_baliente\_reenvio\_dig.pdf
- sentencia\_sr\_baliente\_ff.pdf
- wgs\_84\_manuel\_vicente\_baliente(1).dwg
- wgs\_84\_manuel\_vicente\_baliente-ff(1).pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0119-M-1.pdf

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz  
**Jefe Zonal de Gestión Urbana  
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**



**Municipio  
de Quito**

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0206-M**

**Quito, D.M., 09 de mayo de 2022**

