



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0247-M

Quito, D.M., 13 de junio 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 la Sra.
Carmen Guato

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0965-M de 01 de junio de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) *solcito emitir Informe legal de prescripción correspondiente*". Al respecto, a usted digo:

ANTECEDENTES:

En atención al Documento No. 3022, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Daniel Álvarez, en representación del demandante, 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-2022-029 de 01 de junio 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. 390030 a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez, cumple con el "lote mínimo" siendo la sentencia de 248.64 m2 mayor que 200 m2 establecidos en la zonificación vigente; NO CUMPLE con el "frente mínimo" ya que no colinda a una vía aprobada.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0965-M de 01 de junio de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que "(...) *En atención al Oficio GADDMQ-AZCA-2021-1268-E mediante el cual el Dr. Daniel Álvarez, en representación, del demandante expone (...)* finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030 (...)" ; al respecto:
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- 2022-029 De la Prescripción Parcial del predio 390030 a favor de la señora CARMEN ELOÍSA



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0247-M

Quito, D.M., 13 de junio de 2022

GUATO VELÁSQUEZ, en el cual en su ítem 5 de conclusiones establece:

“Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030 a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez, cumple con el lote mínimo siendo la sentencia de 248.64 m2 mayor que 200 m2 establecidos en la zonificación vigente; NO CUMPLE con el frente mínimo ya que no colinda a una vía aprobada, razón por la que 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 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”.

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



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0247-M

Quito, D.M., 13 de junio de 2022

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 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 m², 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 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.

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



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0247-M

Quito, D.M., 13 de junio de 2022

Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo”.

ANÁLISIS:

El Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del proceso judicial No. No. 17230-2015-09092, el martes 9 de octubre del 2018, a las 14h18, emite sentencia a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez con respecto a prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de una parte del predio 390030 por un área de 248,64 m2.

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-029 de 01 de junio de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) *De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector LUZ Y VIDA de la parroquia Calderón es D3 (D203-80), equivalente a 200 m2 y frente mínimo de 10 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, cumple las condiciones generales de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo” (...)*

*Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones
No. 17230-2015-09092
Perito: ING. Pablo Arteaga
Lote: 248,64 m2 Cumple
Frente: 13,58 m Cumple*

(...) En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 37.296 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m2), 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-2022-0120-M de fecha 27 de abril de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, “ (...) valor del m2 del predio N° 390030 de propiedad de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS. (...)*

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.

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.

*(Avaluó del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% Contribución)*

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 avaluó catastral.

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

$$(633.739,60 \text{ usd} / 9256.70 \text{ m}^2) * (248,64 \text{ m}^2) * (0,15) = 2553,39 \text{ usd}$$

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 avaluó catastral.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 390030	248.64	0.15	633.739,60	9256.70	2553,38

(...)"

Por lo que concluyó "Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030 a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez, cumple con el "lote mínimo" siendo la sentencia de 248.64 m2 mayor que 200 m2 establecidos en la zonificación vigente; NO CUMPLE con el "frente mínimo" ya que no colinda a 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



Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0247-M

Quito, D.M., 13 de junio de 2022

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 a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez, cumple con el "lote mínimo" siendo la sentencia de 248.64 m2 mayor que 200 m2 establecidos en la zonificación vigente; NO CUMPLE con el "frente mínimo" ya que no colinda a una vía aprobada*, 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-2022-029 de 01 de junio 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-2022-0965-M de la misma fecha, en el que indica que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030 a favor de la Sra. Carmen Eloísa Guato Velásquez, cumple con el "lote mínimo" siendo la sentencia de 248.64 m2 mayor que 200 m2 establecidos en la zonificación vigente; NO CUMPLE con el "frente mínimo" ya que no colinda a 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,



**Municipio
de Quito**

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0247-M

Quito, D.M., 13 de junio de 2022

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0965-M

Anexos:

- INFORME 29 SRA GUATO.pdf
- GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0120-M-1.pdf
- Sra. GUATO final.docx
- Sentencia del Juez.pdf
- Poder.pdf
- informe Pericial.pdf
- Plano de Perito.pdf
- PLANO GENERAL DEL PREDIO 390030 - LOTE 8.pdf
- Jardines del Norte - General LOTE 8.dwg
- IMG_3904.JPG
- IMG_3918.JPG
- IMG_3920.JPG

Copia:

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

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez
**Servidora Municipal 2
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ASESORIA
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

