

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0427-M**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022**

**PARA:** Sra. Mgs. Ana María Sánchez 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 (GLORIA RAMÍREZ 390030)

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1462-M de 24 de agosto de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio solicita “(...) *informe legal correspondiente y proyecto de resolución con el fin de remitir a Concejo Metropolitano*”. Al respecto, a usted digo:

**ANTECEDENTES:**

Con documento Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó “ (...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos tramites (...)* ”, referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.

Con Informe Técnico N° AZCA-DGT-2022-36 de 24 de agosto 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, no cumple con: “lote mínimo” y “frente mínimo” el área prescrita corresponde a 192.36 m2 menor a 200m2 zonificación vigente; además no colinda hacia una vía aprobada.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1462-M de 24 de agosto de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) *la Dirección de Gestión del Territorio a fin de dar cumplimiento a lo solicitado, emite Informe Técnico No. AZCA-DGT- 2022-036 en el cual en su literal 5 se concluye con criterio Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva Parcial del predio 390030 a favor de Gloria Ramírez, debido a que la sentencia no cumple con la zonificación vigente establecida*”.

**BASE LEGAL:**

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0427-M**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022**

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 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.*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0427-M**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022**

*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:**

El Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17230-2016-17309, el 18/10/2017 16:09 “(...) acepta la demanda, y en consecuencia se declara que la señora Gloria Teresa Ramírez ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno y sus edificaciones, cuyas dimensiones y linderos, según el informe pericial, son: NORTE: 9.48 m, con pasaje sin nombre; SUR: 9.33 m, con calle sin nombre; ESTE: 19,60 m, con lote de la Sra. Carmen Guato; y, OESTE: 9,88 m, con lote del señor Teófilo Simbaña y 12.05 m, con lote del señor Ramón Zambrano; con un área total de 192.36 m<sup>2</sup>. Ejecutoriada que sea esta sentencia, protocolícese en una de las notarías de este Cantón e inscribase en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que le sirva como suficiente título de propiedad, conforme dispone el Art. 2413 del Código Civil vigente. Se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se notificará al Registrador de la Propiedad de este Cantón. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 284 y 286 del COGEP, no ha lugar al pago de costas, pues no

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0427-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

*se verifica la concurrencia de los presupuestos establecidos en estas normas.- De esta resolución el I. Municipio de Quito solicitó ampliación en el sentido de que si es pertinente se exija el cumplimiento de la normativa municipal. Corrido que fue traslado a la contraparte, se resolvió negando la ampliación solicitada, por cuanto se ha resuelto de manera clara e inteligible sobre el objeto de la controversia, esto es declarar el derecho adquirido por la actora por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por haberse justificado los presupuestos establecidos por la ley”.*

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2022-36 de 24 de agosto de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido en el barrio Jardines del Norte, en la parroquia de Calderón Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha es D3 (D203-80), equivalente a 200 m<sup>2</sup> 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, NO cumple las condiciones generales de los inmuebles de la zona (...)

*Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones*

*No. 17230-2016-17309*

*Perito: Ing. Luis Felipe Paucar Quinga*

*Lote = 192.36 m<sup>2</sup> No Cumple*

*Frente = 0 m No Cumple*

(...)De acuerdo al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M, emitido por la jefatura de Territorio y Vivienda informa: “El inmueble descrito en la **Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de la Sra. GLORIA TERESA RAMIREZ con CI: 170796683-2, referencia LOTE No. 9;** 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 CALDERÓN, 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/Ref.0016) (PPC), esta sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía pública aprobada para su acceso”.

**ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN**

- **Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.**

*En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 28.85 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.*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0427-M**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022**

*En memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0120-M, emitido el 27 de abril de 2022 por la responsable del área de Catastros, se remite el valor del m2 del predio 390030 de propiedad de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS PARA EL BIENO 2022-2023, con la finalidad de realizar el cálculo del valor a pagar por concepto de contribución del área verde. (...)*

*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:*

$$(633.739,60\text{usd} / 9256.70 \text{ m}^2) * (192.36 \text{ m}^2) * (0,15) = 1975.43 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 390030	192,36	0,15	633.739,60	9256,70	1975.43

(...)"

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: "lote mínimo" y "frente mínimo" el área prescrita corresponde a 192.36 m2 menor a 200m2

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0427-M

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

*zonificación vigente; además no colinda hacia una vía aprobada razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable**.*

*El 15% del área útil prescrita corresponde a 28.85 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”.*

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 de una parte del inmueble del predio No. 390030, cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 235.86 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; pero no cumple con el “frente mínimo”, ya que no colinda con una vía pública 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 2022-36 de 24 de agosto 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-2022-1462-M de la misma fecha, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, no

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0427-M**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022**

cumple con: “lote mínimo” y “frente mínimo” el área prescrita corresponde a 192.36 m<sup>2</sup> menor a 200m<sup>2</sup> zonificación vigente, 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-2022-1462-M

Anexos:

- Plano Individual - Lote 9.pdf  
- PLANO GENERAL DEL PREDIO 390030 - LOTE 9.pdf  
- Jardines del Norte - General LOTE 9.dwg  
- Sra. Gloria Ramirez informe 36.pdf  
- DOC.PDF

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**

