

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0457-M**

**Quito, D.M., 12 de octubre 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 Prescripción Adquisitiva de Dominio predio No. 5024202

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1692-M de 06 de octubre de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio solicita "(...) *informe legal correspondiente*" sobre el pedido de la señora María Clemencia Loachamin Gualoto, del catastro de un lote de terreno ubicado en la parroquia Llano Chico y adquirido mediante Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Al respecto, a usted digo:

**ANTECEDENTES:**

Con oficio Nro. GADDMQ-AG-CAT-35-2021-0000027 de 30 de noviembre de 2021, la señora María Loachamin pone en conocimiento el Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2015-14966, en el cual solicita se catastre el lote de terreno ubicado en la parroquia Llano Chico y adquirido mediante sentencia el 19 de enero de 2021 a favor de una parte del predio Nro. 5024202 correspondiente a 706,55 m2.

Con Informe Técnico N° AZCA-DGT-2022-41 de 05 de octubre 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. 5024202, no cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 706.55 m2, menor a lo establecido en la ordenanza vigente 1000m2; así mismo no cumple con el "frente mínimo".

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1692-M de 06 de octubre 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 informa que se ha generado informe de prescripción adquisitiva de dominio Nro. AZCA-DGT-2022-41 en el cual en el literal 5 de conclusiones expone: ÌDel análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5024202, no cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 706.55 m2, menor a lo establecido en la ordenanza vigente 1000m2; así mismo no cumple con el Ìfrente mínimo Ì razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable*".

**BASE LEGAL:**

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0457-M**

**Quito, D.M., 12 de octubre 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.*

*4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0457-M**

**Quito, D.M., 12 de octubre de 2022**

*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 suople 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. 17230-2015-14966, el 19/01/2021 10:14 “(...) **ACEPTA** la demanda declarando que **MARÍA CLEMENCIA LOACHAMIN GUALOTO** de estado civil casada **ADQUIERE POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** el lote de 706.55 m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, entre el pasaje s/n y calle pública s/n cuyos linderos son: NORTE. Con una longitud de 23.67 metros con el lote perteneciente al señor Jorge Rodrigo Guamán Loachamín. SUR. Con una longitud de 23.54 metros con la propiedad del señor Félix Lincango. ESTE. Con una longitud de 30.43 metros con pasaje s/n. OESTE. Con una longitud de 29.67 metros con calle pública s/n. Se aclara que la declarada prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no comporta por ningún concepto rellenos de quebrada o propiedad municipal alguna, así como áreas comunales de ser el caso. Ejecutoriada la presente sentencia, protocolícese en una de las Notarías de este Cantón Quito, a fin de que les sirva como título de propiedad a la parte actora de este juicio. Oficiése al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito para que proceda a la inscripción de la sentencia y cancele la inscripción de la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, acorde lo dispuesto por el artículo 2413 del Código Civil”.

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0457-M**

**Quito, D.M., 12 de octubre de 2022**

Del Informe Técnico N° AZCA-DGT-2022-41 de 05 de octubre de 2022, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector CENTRAL de la parroquia Llano Chico es A2 (A1002-35), equivalente a 1000 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 20 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. 17230-2015-14966*

*Lote = 706,55 m<sup>2</sup> NO Cumple*

*Frente Este = 30,43 m No Cumple, no colinda a una vía pública*

*Frente Oeste = 29,67 m No Cumple, no colinda hacia una vía aprobada*

***(...)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 105.98, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (1000 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 revisado en la Cedula Catastral el valor del m<sup>2</sup> del predio N° 5024202 de propiedad de Loachamin Dominga y Otros corresponde:*

*Avaluó del Terreno: 591.989,83 USD*

*Área del Terreno según escritura: 7.093,23*

*Valor de la Tierra por metros cuadrado= 591.898,83 usd / 7.093,23 m<sup>2</sup> = 83.45usd/m<sup>2</sup>*

*Área del Terreno según escritura: 7.093,23 (...)*

*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.*

*(Avaluó 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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0457-M**

**Quito, D.M., 12 de octubre de 2022**

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:

$$(591898.83 \text{ usd} / 7093.23 \text{ m}^2) * (706.55 \text{ m}^2) * (0,15) = 8843.77 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 5024202	706.55	0,15	591898.83	7093.23	8843.77

(...)

Por lo que concluyó “Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5024202, no cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 706.55 m2, menor a lo establecido en la ordenanza vigente 1000m2; así mismo no cumple con el “frente mínimo” 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 de una parte del inmueble del predio No. 5024202, no cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 706.55 m2, menor a lo establecido en la ordenanza vigente 1000m2; así mismo no cumple con el “frente mínimo”, en virtud de lo establecido en el pronunciamiento de

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0457-M**

**Quito, D.M., 12 de octubre de 2022**

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-2022-41 de 05 de octubre 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-2022-1692-M de 06 de octubre de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5024202, no cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 706.55 m<sup>2</sup>, menor a lo establecido en la ordenanza vigente 1000m<sup>2</sup>; así mismo no cumple con el "frente mínimo", 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**

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**

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0457-M**

**Quito, D.M., 12 de octubre de 2022**

