

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0343-M**

**Quito, D.M., 13 de agosto de 2024**

**PARA:** Sra. Mgs. Jessica Isabel Castillo Rodriguez  
**Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION ZONAL**  
**DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS**

**ASUNTO:** RESPUESTA SRTA. JANETH ALEXANDRA LEMUS VILLARREAL  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO PREDIO 1296691

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0860-M de 29 de julio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica que “(...) *En virtud de lo expuesto, adjunto al presente informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-007, con el fin de que se elabore informe legal correspondiente y borrador de proyecto de resolución.*”. Al respecto, a usted digo:

**ANTECEDENTES:**

Con documento No. 3554, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-1701-E de 29 de mayo de 2024, mediante el cual el Dr. Patricio Egas Muñoz, en representación de la Srta. Janeth Alexandra Lemus Villarreal, informa “(...) *La Sra. Janeth Lemus, quien ha sido adjudicada a través de la figura de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de la casa 90 de la segunda etapa del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón y a los fines de dar cumplimiento a las disposiciones legales, como la aprobación del Concejo Metropolitano y cálculo y pago del 15% del área verde (...)*”.

Con Informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-007 de 26 de julio de 2024, el Jefe de Gestión Urbana, emitió Informe Técnico Desfavorable de la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a una vía pública, No Cumple con el “frente mínimo”.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0860-M de 29 de julio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obra Pública indica que “(...) *Para los fines pertinentes, sírvase encontrar adjunto Informe de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio 1296691 (...)*”.

**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*

## Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0343-M

Quito, D.M., 13 de agosto de 2024

*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 2553 de la Ordenanza 001 (actualizado al 1 de agosto de 2024), señala: *“Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. 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, 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 urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.*

## ANÁLISIS:

De conformidad al juicio No. 17230-2019-02461, el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de pichincha de Pichincha. Quito, el 3 de diciembre del 2019, resolvió **“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA”**: **ACEPTA** la demanda

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0343-M**

**Quito, D.M., 13 de agosto de 2024**

*propuesta, y tal virtud se resuelve:*

6.1. Se **DECLARA** la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la señorita **JANETH ALEXANDRA LEMUS VILLARREAL** la casa No. 90 ubicada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II Etapa, parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, demarcada por linderos: Norte, en una longitud de 6,00 metros con Hogar de ancianos Bethania; Sur, en una longitud de 6,00 metros con la calle 2; Este, en una longitud de 13,45 metros con casa 101; y Oeste, en una longitud de 13,45 con la casa 99, con un área de terreno en 80,67m<sup>2</sup> y 53,65m<sup>2</sup> de construcción”.

Del Informe Técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-007 de 26 de julio de 2024, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) **Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**

*Descripción del Juicio*

*Actores: Srta. Janeth Alexandra Lemus Villarreal; Demandados: Alois Arnold, Presidente de la Asociación, Asociación Solidaridad y Acción A.S.A. Martha Jaqueline Valencia Venegas, Directora Ejecutiva.*

*“(...) Se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la Srta. Janeth Alexandra Lemus Villarreal, la casa Nro. 90 ubicada en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II etapa parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito demarcada por los siguientes linderos:*

*NORTE: Con Hogar de Ancianos Bethania de 6,00 mts.*

*SUR: Con calle II en 6,00 mts. (calle interna)*

*ESTE: Con casa 101 en 13,45 mts.*

*OESTE: Con casa 99 en 13,45 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”.*

*No. 17230-2019-02461*

*Perito: Ing. Jorge Bolívar Jaque C.*

*Lote 80,67 m<sup>2</sup> No Cumple*

*Frente 6,00 m No Cumple (...)*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0343-M**

**Quito, D.M., 13 de agosto de 2024**

- **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 12,10 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600 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 IRM 814308 de fecha 05 de enero de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor del avalúo corresponde a 835434,40 usd.*

*De acuerdo a memorando GADDMQ-STHV-DMC-2022-100-O de 26 de junio de 2022 el Director Metropolitano de Catastros, expone cómo determinar el valor del suelo urbano de un predio por metro cuadrado en el cual se aplicará la siguiente fórmula:*

*En tal motivo el cálculo de la contribución del 15% de área verde es la siguiente.*

*1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno (no con el AIVA ya que éste es el valor de un lote tipo)*

*Se utiliza el Avalúo del terreno ya que este valor ya implica el uso del AIVA y diferentes factores, además el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción solo pide 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%)*

*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.*

$$(835434,40 \text{ usd} / 14558,36 \text{ m}^2) * (80,67 \text{ m}^2) * (0,15) = 694,39 \text{ usd}$$

*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 avalúo catastral.*

Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0343-M

Quito, D.M., 13 de agosto de 2024

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296691	80,67 m2	0,15	835434,40	14558,36	694,39

(...)"

Por lo que concluyó *"Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a una vía pública, 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 la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a una vía pública, No Cumple con el "frente mínimo", 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.

**Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0343-M**

**Quito, D.M., 13 de agosto de 2024**

**CRITERIO:**

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-007 de 26 de julio de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0860-M de 29 de julio de 2024 en el que indica que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, además al no tener acceso a una vía pública, 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 2553 de la Ordenanza 001.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera  
**DIRECTORA ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA**  
**JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0860-M

Anexos:

- informe 007-2024 Sra. janeth lemus-signed (1)-signed.pdf
- informe 007-2024 Sra. janeth lemus.docx
- irm\_1296691\_814308.pdf
- 002\_90\_JANETH ALEXANDRA LEMUS VILLARREAL.pdf
- 2024 Certificado de gravámenes ASA LOTE 2.pdf

