

**INFORME JURÍDICO A REQUERIMIENTO DE SUBDIVISION POR  
PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL  
PREDIO No. 273746 Lote 9  
Nro. AZVCH-DZAJ-IV-2024-052**

**PARA:** SRA. ROSA MIREYA CÁRDENAS HERNÁNDEZ  
ADMINISTRADORA ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS

**DE:** GABRIEL OCAMPO ANDRADE  
DIRECTOR JURIDICO AZVCH

**ASUNTO:** INFORME LEGAL DE REQUERIMIENTO DE SUBDIVISIÓN  
POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE  
DOMINIO DEL PREDIO No. 273746 - Lote 9

**FECHA:** 02 SEPTIEMBRE DE 2024

## 1. Antecedentes

1.1 Mediante Sentencia de 28 de enero del 2021, las 13h53, dictada por el Dr. Cevallos Ampudia Edwin Ernesto, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17233-2019-01924, seguido por Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, en contra de La Asociación de Empleados de la Jefatura Provincial de Salud de Pichincha, y en calidad de representante legal el Sr. Washington David Muñoz Trujillo, se dispone “(...) **ADMINISTRACION JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA**, se ratifica la Resolución tomada en la Audiencia de juicio y aceptándose la demanda de conformidad con las normas legales referidas; se declara que Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, portadora de la cedula de ciudadanía No. 1102225156, ha adquirido por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno No. 09, ubicado en la calle “A”, sin numeración municipal y Calle “B” (...) **ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LA JEFATURA PROVINCIAL DE SALUD DE PICHINCHA**, sector Santo Domingo de Conocoto, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia Pichincha; al cual se accede por el sector del puente 5 de la Autopista General Rumiñahui; dentro de los siguientes linderos: Norte, En 20m con lote No. 08 de Gina Aymara Herrera; Sur, en 20 m con lote No. 10, de Luis Guayasamin Flores Este: en 10m con la calle publica A; y, Oeste: Con predios de la Asociación de Empleados de la Jefatura Provincial de Pichincha No. 03 en 10m; De una superficie de lote de su posesión es de 200 m2 con todas sus construcciones y servicios básicos existentes (...)”;

1.2 Mediante tramite Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-3002-E de 29 de junio de 2023, la señora DEXSI JULITA CAMACHO LUZURIAGA, adjunta la siguiente información requerida:

- “(...) Planos graficados y dimensionado las áreas de afectación, protección conforme especifique los informes de la Dirección Metropolitana de Catastros, Secretaria de Territorio Habitad y vivienda, informe de Replanteo Vial y EPMMOP

- Planos con el cuadro de áreas con: el área útil, área de afectación, área de protección, área total y los linderos de cada uno de los lotes (el lote 1, como dos cuerpos (cuerpo 1-A y cuerpo 1-B) y el lote 2 del área prescrita;
- Los linderos del lote prescrito de acuerdo a la prescripción;
- Copia certificada de la sentencia ejecutoriada;
- Certificado del Senescyt del profesional responsable de la subdivisión;
- Copia certificada del informe y plano del perito;
- Original de sentencia protocolizada;
- Cumplimiento de lo especificado en el Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2023-0287-M de fecha 19/04/2023
- Certificado de gravamen actualizado (...)

**1.3** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-821-M de 21 de noviembre de 2023, suscrito por el Ing. Cesar Galarza Mero, Director de Gestión del Territorio de la AZVCH, remite a esta Dirección Jurídica, el Informe Técnico de Subdivisión de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio y el expediente completo para que se proceda conforme lo señalado en el Artículo 5 del procedimiento, del instructivo “para la atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamientos que no cumplan con los parámetros de zonificación”; el mismo que en la parte pertinente dispone:

(...) “En el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 787109 del 2023/03/16, el lote mínimo es de 600 m<sup>2</sup>, conforme se visualiza en la captura de pantalla del IRM:

(...)

*El área lote de la prescripción (200,00m<sup>2</sup>), es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente que es de 600 m<sup>2</sup> (según IRM), por lo tanto, se determina que el fraccionamiento no cumple con los parámetros de edificabilidad.*

*Adicionalmente, la señora CAMACHO LUZURIAGA DEXSI JULITA, conforme lo señalado en el Artículo 2266-160, de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, deberá compensar el área verde en valor monetario, mismo que corresponde 15% de 200m<sup>2</sup> dando un total de 30 m<sup>2</sup>; esta área debe ser multiplicada por el avalúo catastral actualizado, el avalúo catastral del predio, el sistema SLUM lo extraerá del sistema catastral SIREQ a la fecha en la cual se genere el valor por contribución, mismo que será informado oportunamente al administrado por la Unidad de Catastros;*

*Con estos antecedentes, a fin de dar cumplimiento con la sentencia del Juez y en vista que el área de lote de la prescripción (200,00m<sup>2</sup>) es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente es de 600 m<sup>2</sup> (según IRM), la dirección de Gestión de Territorio remite el INFORME TECNICO DE SUBDIVISIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – TRAMITE*

*2023-273746-SUB-EXT-PRESC-12 de fecha 2023/11/16 y expediente completo, para que se proceda conforme lo señalado en el Art. 5 de procedimiento del instructivo “para la atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*

*que implique fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación en el ámbito de sus competencias. (...)*”;

## 2. Base Legal

### Constitución de la República del Ecuador (CRE)

Artículo 226, las instituciones del Estado, las servidoras o servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley.

Artículo 227, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Artículo 266, Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.

### Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD)

Artículo 84, letra c), Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Artículo 87, literales a) y d) como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares

Artículo 87 Ibídem, literal v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Artículo 323 Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.

Artículo 472, 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.

### **Ley de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito**

Artículo 2, número 1, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.

### **Ordenanza Metropolitana 072-2024 de Codificación al Código Municipal Para el Distrito Metropolitano de Quito**

Artículo 2542, Proyectos de Subdivisión: Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

Artículo 2553.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales. - En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **INSTRUCTIVO PARA CATASTRAR BIENES INMUEBLES**

INSTRUCTIVO PARA ATENCIÓN DE SOLICITUDES PARA CATASTRAR BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR SENTENCIAS EJECUTORIADAS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, QUE IMPLIQUEN FRACCIONAMIENTOS QUE NO CUMPLEN CON LOS PARAMETROS DE ZONIFICACION, suscrito por el Mgs. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal, expedido el 16 de noviembre de 2022. PROCURADOR METROPOLITANO.

### **3. Análisis**

La señora Dexsi Julita Camacho Luzuriaga, requiere que se catastre su lote de terreno signado con el predio No. 273746, lote No. 09, adquirido por sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio; al efecto se cuenta con el Informe Técnico de Subdivisión de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio – Tramite 2023-273746-SUB-EXT-PRESC-12 de fecha 2023/11/16; y, el Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2023-821-M, de 21 de noviembre de 2023, suscrito por el Ing. Cesar Galarza Mero, Director de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal, en el que

indica que se proceda conforme lo señalado en el Artículo 5 de procedimiento del instructivo “para la atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamientos que no cumplan con los parámetros de zonificación”; puesto que el (IRM) Nro. 787109 del 2023/03/16, el lote mínimo es de 600 m<sup>2</sup> y el área lote de la prescripción es de 200,00m<sup>2</sup>, siendo menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente que es de 600 m<sup>2</sup> (según IRM), en consecuencia se determina favorable el fraccionamiento por cumplir con la normativa legal vigente

#### 4. Criterio

Del análisis efectuado al trámite ingresado por la señora CAMACHO LUZURIAGA DEXSI JULITA, con la documentación aparejada, entre otros la sentencia dictada por el Juez de lo Civil de la Unidad Judicial con sede en la Parroquia Quitumbe, así como los requisitos para el efecto, se establece que, de acuerdo con el Informe Técnico de Subdivisión de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio – TRAMITE 2023-273746-SUB-EXT-PRESC-12 de fecha 2023/11/16, suscrito por el Ing. Cesar Galarza Mero, Director de Gestión del Territorio de esta Administración Zonal Valle de Los Chillos, en el que consta que se proceda conforme lo señalado en el Artículo 5 de procedimiento del instructivo “para la atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamientos que no cumplan con los parámetros de zonificación”; en este sentido, se estaría cumpliendo con lo dispuesto en el mencionado instructivo para catastrar bienes; por lo que esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, emite INFORME JURIDICO FAVORABLE para Autorizar la subdivisión del predio Nro. 273746, Lote No. 9, clave catastral Nro. 2150501003, ubicado en la Autopista General Rumiñahui - La Pampa, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17233-2019-01924

Atentamente,

Dr. Gabriel Ocampo Andrade  
DIRECTOR ZONAL JURÍDICO DE LA AZVCH

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado por: Dr. Jorge cofre M	DZAJ	02-09-2024	
Aprobado por: Gabriel Ocampo	DZAJ	02-09-2024	