



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0708-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

PARA: Sra. Ing. Martha Alexandra Garcia Acebo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

ASUNTO: Informe Jurídico - Prescripción Parcial Extraordinaria Adquisitiva de
Dominio predio No. 5786890

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta Administración Zonal con documento No. GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2023-0051-E el 06 de enero de 2023, mediante el cual, el señor Héctor Guillermo Vallejo Guerrón, solicita: “(...) *el trámite correspondiente para realizar la desmembración de mi lote pequeño el cual lo obtuve mediante Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, por lo cual se servirá proceder con el trámite de Prescripción Parcial en base a la sentencia. (...)*”, al respecto:

1. ANTECEDENTES:

Mediante sentencia emitida el 02 de marzo de 2022 por la Jueza de la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. **17322-2019-00254** “...se acepta la demanda, y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, con cédula de ciudadanía No. 170200472-0, de estado civil casado, y domiciliado en la vía Pacto kilómetro 9 sector Tulipe, parroquia Nanegalito, cantón quito, provincia de Pichincha. Lote de terreno de 1090,50, ubicado en la parroquia Nanegalito, vía Pacto Km. 9 sector Tulipe, que se encuentra dentro del predio No. 4 de mayor extensión circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE.- Propiedad del señor Geovanny Valencia, con una longitud de 36,45 metros. SUR.- Calle principal con una longitud de 36,45 metros. ESTE.- Propiedad del señor Gilberto Ayabaca, con una longitud de 30,00 metros. OESTE.- Propiedad del señor Alfredo Molina, con una longitud de 30,00 metros, con un área total de 1.093,50 metros cuadrados.- Ejecutoriada que sea esta sentencia, confíérase las copias de rigor, a fin de que se protocolice en una de las notarías del país y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, provincia de Pichincha, previo el pago de los impuestos correspondientes y a la declaración de la construcción existentes, a fin de que le sirva de justo título de dominio al actor.- (...)”

2. CRITERIO TÉCNICO:



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0708-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0406-M de 19 de junio de 2023, el Director de Gestión del Territorio, adjunta el Informe Técnico No. AZLD-DGT-UGU-046 de 16 de junio de 2023, mismo que señala lo siguiente:

“De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 1.093,50 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, el Código de Edificabilidad Básica es A2 (A100002-0.5), Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Lote Mínimo 100000 m², en el predio N° 5786890.

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el Cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, de 02 de marzo de 2022, cambie las condiciones del predio N° 5786890, en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo.

La Unidad de Catastros de la Administración Zonal La Delicia, en Memorando GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0171-M de 12 de junio del 2023, determina que el valor por m² es de US\$ 1,37. El 15% del área útil (1.093,50 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 164,02 m².

En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a US\$ 224,71.”

3. PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA:

Con fecha 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano en esa fecha, hace referencia a la consulta planteada por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y señala distintos escenarios aplicables entre ellos:

"B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena de manera expresa, sólo la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.

B.2.1.- 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



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0708-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento a la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de este inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales..."

Con oficio Expediente Procuraduría No. 00300-2016 de fecha 08 de septiembre de 2016, el Dr. Edison Yépez Vinueza Subprocurador Metropolitano, hace referencia a la consulta planteada al expediente con GDOC No. 2016-014540, análogo a este caso, sobre sentencia de un predio rural, y, manifiesta: *"la ejecución de las referidas sentencias que comportan un acto de fraccionamiento deben cumplir con la entrega de áreas establecidas en la normativa nacional y municipal citadas, conforme lo manifestado por esta Procuraduría Metropolitana"*

4. NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

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

"Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el 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 o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición."

"Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- 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."

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización..."

En consideración a lo señalado, en este tipo de partición judicial de conformidad a lo



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0708-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

“Artículo 2556.- 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 2563.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial.- En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo.”

“Artículo 2567.- 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.”

5. CRITERIO JURÍDICO:

De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser el



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0708-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

fraccionamiento inferior a 3000.00 m2, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe técnico No. AZLD-DGT-UGU-046 la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 224,71**; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano de Quito.

Particular que comunico a Usted para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguido aprecio.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Cristian Danilo Guaicha Cordova

DIRECTOR JURÍDICO

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0406-M

Anexos:

- AZLD1517-2023_0001_compressed.pdf
- GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0021-M (Desde la DGT).pdf
- GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0179.pdf
- PREDIO HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON.DWG
- INFORME TECNICO No. AZLD-DGT-UGU-046-2023
- irm escaneado
- DMC-AZLD-2023-0520
- GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0161-M
- GADDMQ-AZLD-DGT-UGU-2023-0026-M
- GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0171-M
- GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0406-M.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0708-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Laura Elizabeth Coello Fernandez	lecf	AZLD-DJ	2023-07-25	
Revisado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-27	
Aprobado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-27	

