

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M

Quito, D.M., 13 de abril de 2023

**PARA:** Sra. Ing. Jessica Isabel Castillo Rodriguez  
**Directora de Gestión del Territorio**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE**  
**GESTIÓN DEL TERRITORIO**

**ASUNTO:** Solicitud de Informe Legal y Proyecto de Resolución - Prescripción  
Adquisitiva de Dominio Predio 1271057

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0414-M de 11 de abril de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) *En virtud de lo expuesto, adjunto al presente el expediente e informe antes mencionado con el fin de que se emita Informe Legal y Proyecto de Resolución*”, en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio parcial del inmueble en el predio No. 1271057, referente al proceso judicial No. 17311-2014-0717. A usted digo:

**ANTECEDENTES:**

Con documento sitra Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2022-2614-E de 02 de noviembre de 2022 suscrito por la Sra. María Hortencia Montenegro Guamán, mediante el cual expone: “(...) *solicito a Ud. Por su intermedio a quien corresponda, para continuar con la escritura de Juicio ordinario por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, que está a mi nombre proceso número 17311-2014-0717, el juicio esta protocolizada el 21 de Agosto de 2018 en la notaría 24, necesito implantar el lote de terreno, catastrar (...)*”.

Con Proceso de Juicio No. 17311-2014-0717, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, lunes 17 de enero del 2018, a las 09h17, emite sentencia a favor de la Sra. María Hortencia Montenegro Guamán, sobre parte del predio 1271057, en el barrio la Universal de la Parroquia Llano Chico de esta ciudad y cantón Quito, provincia de Pichincha. El inmueble tiene una superficie total 1078 metros cuadrados.

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2023-004, de 10 de abril de 2023, el Jefe de Gestión Urbana, concluyó “*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el “Frente mínimo”; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable*”.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0414-M de 11 de abril de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “*En atención a trámite*”

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M

Quito, D.M., 13 de abril de 2023

*GADDMQ-AZC-DAF-2022-2614-E de fecha 02 de noviembre de 2022, mediante el cual la señora María Hortencia Montenegro Guamán solicita continuar con la escritura de Juicio 17311-2014-0717 correspondiente a la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio parcial del predio 1271057.*

*Al respecto, 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-2023-004 en el cual en el literal 5 de conclusiones expone: “Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el “lote mínimo” establecido en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el “Frente mínimo”, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**”.*

**NORMATIVA APLICABLE:**

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 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 2266.156 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, indica: “*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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M

Quito, D.M., 13 de abril de 2023

*reglas y disposiciones previstas en este subpárrafo”.*

El artículo 2266.160, 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”.*

El artículo 2266.161, dice: **“Condiciones generales de la compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones y particiones judiciales.-** *En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano 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.*

*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. Las administraciones zonales serán las encargadas de realizar el referido cálculo.*

*Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública y área comunitaria, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.*

*Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, áreas comunitarias, y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente”.*

**ANÁLISIS LEGAL:**

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M

Quito, D.M., 13 de abril de 2023

De conformidad a la sentencia de 17 de enero de 2018, emitida por la Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del proceso judicial No. 17311-2014-0717, en su parte pertinente señala: *“(...) esta juzgadora ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, acepta la demanda y en consecuencia se declara que la accionante MARIA HORTENCIA MONTENEGRO GUAMAN ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno S/N ubicado en en el pasaje EIJ y sin numeración y la calle Tello Alberto Hinojosa Tufiño, barrio la Universal de la Parroquia de Llano Chico, cantón Quito, Provincia de Pichincha, cuyos linderos son: NORTE: Pasaje EIJ en una longitud de 18.12m; SUR: Con la quebrada Pinshocchaca con una longitud de 17.34m; ESTE: Con la propiedad de Juan Manuel Montenegro Guamán en una longitud de 63.53m; y, OESTE: Con pasaje sin nombre en una longitud de 60.32m, con una superficie de 1.078m<sup>2</sup> (MIL SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). De conformidad con el Art. 2413 del Código Civil, la sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción. Ejecutoriada esta sentencia, se conferirá copia certificada del informe pericial y del plano constantes a fs. 98 a 100 y anexo. Se cancela la inscripción de la demanda ordenada mediante auto de 22 de agosto del 2014, las 15h38 (fs. 7) y que se encuentra inscrita en el Registro de demandas, tomo 145, repertorio 80451, de 18 de septiembre del 2014 (fs. 11) para lo cual se notificará al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Cúmplase con los requisitos municipales propios para el traspaso de dominio, así como lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, también como los requeridos en el Registro de la Propiedad. Sin costas ni honorarios que regular. (...)”*.

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2023-004, de 10 de abril de 2023, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado *“(...) De acuerdo a la Edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el sector Llano Chico Cabecera de la parroquia Llano Chico es A102 (A602-50), equivalente a 600 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 15 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, cumple las condiciones generales de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo” (...)*

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

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M**

**Quito, D.M., 13 de abril de 2023**

*En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 1078m<sup>2</sup> corresponde a 161,7 m<sup>2</sup>, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m<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 Informe Técnico Nro. STHV-DMC-AZC-2023-0140-I, y memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0080-M de fecha 16 de febrero de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "Es factible catastrar la superficie prescrita, una vez que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en sus numerales 3y 4 del artículo 2171, que establece el procedimiento a seguir en las Particiones Judiciales de las sentencias ejecutoriadas dictadas dentro de los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. (...)*

*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:*

$$(365783,93 \text{ usd} / 5833,00 \text{ m}^2) * (1078,00 \text{ m}^2) * (0,15) = 10140,11 \text{ usd}$$

*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-AZCA-DAJ-2023-0121-M**

**Quito, D.M., 13 de abril de 2023**

<b>DOCUMENTO</b>	<b>ÁREA PRESCRITA</b>	<b>% CONTRIBUCIÓN</b>	<b>AVALÚO TERRENO</b>	<b>ÁREA TERRENO</b>	<b>MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.</b>
<b>PREDIO 1271057</b>	<b>1078,00</b>	<b>15%</b>	<b>365783,93</b>	<b>5833,00</b>	<b>10140,11</b>

(...)"

Por lo que concluyó *"Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia 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 de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia 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.

**CRITERIO:**



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M**

**Quito, D.M., 13 de abril de 2023**

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2023-004, de 10 de abril de 2023, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0414-M de 11 de abril de 2023, en el que indica que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el "Frente mínimo"; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable*", en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y 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-2023-0414-M

Anexos:

- INFORME 04 MARIA HORTENCIA 1271057.pdf
- GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0041-M.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0080-M.pdf
- GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0261-M-1.pdf
- img20221102\_14505402-1-1.pdf
- informe\_técnico\_sthv-dmc-azc-2023-0140-i\_presc\_predio\_1271057-signed-signed.pdf
- irm\_1271057\_781594-1.pdf
- LOTE MARIA MONTENEGRO.dwg
- INFORME 04 MARIA HORTENCIA 1271057.docx
- PROPIEDAD DE MARIA HORTENCIA MONTENEGRO GUAMAN.docx

Copia:

Sr. Ing. Holguer Israel Jimenez Veloz  
**Jefe Zonal de Gestión Urbana  
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DEL  
TERRITORIO**

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M**

**Quito, D.M., 13 de abril de 2023**

