

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M**

**Quito, D.M., 29 de marzo de 2023**

**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:** Actualización de Informe legal y Proyecto de Resolución de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a Favor de Marco Lomas.

En relación al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0317-M de 22 de marzo de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(...) *El informe se ha actualizado de acuerdo a la resolución C005-2023. En virtud de lo expuesto, adjunto al presente informe antes mencionado y se solicita remitir el Informe Legal Correspondiente*”, en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio parciales del inmueble en el predio No. 390030, referente al proceso judicial No. 17230-2011-0017. A usted digo:

**ANTECEDENTES:**

En atención al Documento No. 3022, ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó “(...) *finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)*”, referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030.

De conformidad al Proceso de Juicio No. 17230-2011-0017 de 01 de diciembre de 2017 a las 14h18, de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por el Juez Chalan Guamán Myriam Viviana a favor de Lomas Ayala Marco Marcelo, en su parte pertinente señala: “(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del señor Marco Marcelino Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia de Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 210 metros cuadrados (...)”

Con fecha 05 de enero de 2023 mediante Resolución No. C005-2023, Concejo Metropolitano resuelve devolver a la Comisión de Uso de Suelo el informe No.

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M**

**Quito, D.M., 29 de marzo de 2023**

IC-CUS-2022-060, para la actualización del mismo.

Con fecha 15 de marzo de 2023, mediante SITRA GADDMQ-SGCM-2023-1159-O por disposición de presidenta de la Comisión de uso de Suelo, Dra. Mónica Sandoval se solicita se actualicen los informes correspondientes

Con Informe Técnico AZCA-DGT-2023-001, de 21 de marzo 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. 390030, Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad 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-2023-0317-M de 22 de marzo de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que *“En atención a oficio GADDMQ-SGCM-2023-1159-O, mediante el cual el Secretario General de Concejo Metropolitano, Abg. Pablo Santillán expone: ÌPor disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que en el término de ocho (8) días, proceda con la actualización de los informes correspondientes, de conformidad con lo establecido en la resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C005-2023 Ì.*

*Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio a través de la Unidad de Gestión Urbana informa que se ha actualizado informe de prescripción adquisitiva de dominio a favor del señor Marco Lomas con Nro. AZCA-DGT-2023-001, en el cual en el literal 5 de conclusiones dice: ÌDel análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el “lote mínimo” establecido en la edificabilidad vigente pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el Ìfrente mínimo Ì, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable Ì.*

*El informe se ha actualizado de acuerdo a la resolución C005-2023. (...)*”.

**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”*.

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M

Quito, D.M., 29 de marzo de 2023

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 reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo”*.

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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M**

**Quito, D.M., 29 de marzo de 2023**

*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:**

De conformidad al Proceso de Juicio No. 17230-2011-0017 de 01 de diciembre de 2017 a las 14h18, de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, suscrito por el Juez Salazar Vasco Gustavo Javier a favor de Lomas Ayala Marco Marcelo, en su parte pertinente señala: *“(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del señor Marco Marcelino Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia de Pomasqui de este Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 210 metros cuadrados el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:*

*NORTE: Con Pasaje si nombre de 12,80 mts.*

*SUR: Con Teófilo Simbaña en 12,30 mts.*

*ESTE: Con Luis Velásquez en 17 mts.*

*OESTE: Con Iván Avilés en 15,50 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 (...).*

Del Informe Técnico AZCA-DGT-2023-001, de 21 de marzo de 2023, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, ha indicado “(...) De acuerdo a oficio **GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M** de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M**

**Quito, D.M., 29 de marzo de 2023**

*Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón se expone: "El inmueble descrito en la sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio del Sr. MARCO MARCELINO LOMAS AYALA con cedula CU: 150018328-8, referencia LOTE No. 12; se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ y VIDA de la parroquia de CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta De acuerdo al Plan Parcial Calderón las vías locales existentes aperturada, aprobadas por ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C). Esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva **NO COLINDA** con ninguna vía Publica aprobada para su acceso". (...)*

- **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 31,5 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300 m2), 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*

*GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0116-M de fecha 20 de marzo de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "Se deja expresa constancia, que en el Predio: 390030, Clave Catastral: 1381404022 se han ejecutado prescripciones adquisitivas de dominio, por lo tanto, el avalúo catastral corresponde a la parte sobrante del inmueble."(...)*

*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 diferente 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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M**

**Quito, D.M., 29 de marzo de 2023**

*sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.*

$$(595064,57 \text{ usd} / 8706,75 \text{ m}^2) * (210,00 \text{ m}^2) * (0,15) = 2151.87 \text{ usd}$$

*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.*

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 390030	210,0 m2	0,15	595064,57	8706,75	2151.87

(...)"

Por lo que concluyó *“Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad 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 (...)*” .

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M**

**Quito, D.M., 29 de marzo de 2023**

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. 390030, 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:**

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico Técnico AZCA-DGT-2023-001, de 21 de marzo 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-2023-0317-M de 22 de marzo de 2023, en el que indica que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad 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-2023-0317-M

Anexos:

- RC-2023-005-DEVUELVE A LA COMISIÓN No. IC-CUS-2022-060.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-1159-O.pdf
- informe 001-2023 Sr. Marco Lomas.docx

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M**

**Quito, D.M., 29 de marzo de 2023**

- informe 001-2023 Sr. Marco Lomas.pdf

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**

