

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

1.1. Mediante sentencia de 20 de enero de 2016, a fojas 4-6 del expediente, el Dr. Edwin Cevallos Ampudia, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2013-0596, en lo principal resuelve:

*"(...) se acepta la demanda de conformidad con las disposiciones legales referidas en el Considerando Cuarto de este fallo: y se declara que LORENA BEATRIZ GUAÑUNA SÁNCHEZ ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el siguiente bien inmueble: lote de terreno de una superficie de 970,61 m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia Tababela de este cantón Quito, provincia de Pichincha, barrio El Vergel, calle San Ignacio y San Pablo (...)"*

1.2. En sesión ordinaria realizada el 25 de junio de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el expediente en relación a la sentencia citada para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio objeto de la sentencia dictada dentro juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio referido.

**2. INFORME TÉCNICO:**

Mediante Memorando No. AMZT-DGT-2017-1974, de 21 de diciembre de 2017, a fojas 120-121 del expediente, el Arq. Luis Andrade B., Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, emite informe técnico y en su parte pertinente señala:

*"De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61m<sup>2</sup> por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo (...)"*

### 3. INFORME LEGAL.-

3.1. Mediante Informe Legal No. 05-DAJ-AMZT-2018, de 25 de enero de 2018, a fojas 122-123 del expediente, el Abg. Patricio Torres Gómez, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

*“Cabe indicar que conforme a la Ordenanza Metropolitana 160 la recurrente está obligada a contribuir con el 15% por concepto de área verde, en tal virtud, al prescribir un área inferior a los tres mil metros cuadrados, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

*Con los antecedentes expuestos, es criterio de esta Dirección Jurídica que se cumple con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigente, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano.*

3.2. Mediante oficio en referencia al expediente No. PRO-2018-00952 de 24 de mayo de 2018, a fojas 132-133 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, y en lo principal manifiesta:

*“Por lo tanto, en el contexto de que la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implique una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote y frente mínimo), tal como lo establece la Administración Zonal Tumbaco en su informe, el órgano competente para conocer y resolver los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que no observan los parámetros de zonificación, es el Concejo Metropolitano, debiendo contar para este efecto con los informes técnico y legal de la respectiva Administración Zonal, toda vez que Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para estos casos, mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 copia que se adjunta.*

*Cabe puntualizar que conforme lo establece el informe de la Administración Zonal Tumbaco, para la presente autorización deberá disponerse la compensación correspondiente al 15% de áreas verdes, de acuerdo a la normativa vigente.”*


### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 25 de junio de 2018, revisados el informe técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco y el criterio legal de Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432, No. 160 y No. 210, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio No. 5784512, bien inmueble adquirido por la señora Lorena Beatriz Guañuna Sánchez, mediante sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de 20 de enero de 2016, dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Se deja expresa constancia que para el presente caso se deberá establecer la compensación del porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante sentencia, conforme lo dispone el artículo 79, numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

  
 Sr. Jorge Albán  
 Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (E)

  
 Sra. Gissela Chalá Reinoso  
 Concejala Metropolitana

  
 Abg. Eduardo Del Pozo  
 Concejal Metropolitano

  
 Sr. Marco Ponce  
 Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-06-29	
Revisado por	J. Morán	PGC	2018-06-29	

(2017-166323)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sr. Jorge Albán	29-6-18		29-6-18	
Sra. Gissela Chalá	6-7-18		11-7-18	
Abg. Eduardo Del Pozo	3-7-18		3-7-18	
Sr. Marco Ponce	4-7-18		6-7-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

**Juicio No. 2013-0596**

100  
J. Aren

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.**

Quito, miércoles 20 de enero del 2016, las 15h30. VISTOS.- LORENA BEATRIZ GUAÑUNA SÁNCHEZ manifiesta: 1.- Que desde el mes de junio de 1995 se encuentra en posesión de un lote de terreno de una superficie de 1000m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia Tababela de este cantón Quito provincia de pichincha linderado así: NORTE: Con propiedad de Edwin BENALCÁZAR; sur: Con camino publico ESTE: Con propiedad de Rosa Simbaña OESTE Con la propiedad de Tatiana Arias. 2.- Que la posesión la mantiene en forma tranquila, continua, ininterrumpida, pacífica, publica, no equivoca y en concepto de propietaria, esto es con ánimo de dueña y señora, por más de 18 años. 3.- Que durante este tiempo ha realizado lo siguiente: Construcción de una media agua con techo de zinc, piso de cemento, paredes de bloque, elucidas y pintadas, puertas de metal, ventanas de hierro y vidrio, y que además tiene un cerramiento de bloque en los 3 lados a excepción de la parte frontal que tiene cerca viva; que en dicho lote existe arboles frutales como aguacate, guayabas, entre otros; y que ha realizado sembríos de ciclo corto; añade que el lote de terreno cuenta con los servicios de luz y agua. Y, 4.- que con estos antecedentes demanda a MENTOR VACA GORDON Y A MERCEDES HORTENCIA PUGA SANTILLÁN, la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a su favor. Pide contar con la intervención de los representantes del Municipio de Quito. Los demandados MENTOR VACA GORDON Y MERCEDES HORTENCIA PUGA SANTILLÁN, una vez calificada la demanda comparecen a juicio en los términos de Art. 84 del Código de Procedimiento Civil. El Municipio de Quito comparece a juicio con su escrito de fs. 64-65. En la diligencia de conciliación de fojas 67 no se consiguió acuerdo alguno debido a la inasistencia de los demandados. El silencio en que permanecen los demandados se lo interpreta como la negativa de los fundamentos de la acción. Concluido el termino de prueba y encontrándose el proceso en estado de resolver; para resolver considerase: PRIMERO.- Dentro de esta causa se constata que se han cumplido con las garantías básicas del debido proceso señaladas en el Art. 76 de la Constitución de la Republica; y, que se han observado las solemnidades sustanciales a todos los juicios, además, no se ha omitido ninguna solemnidad prevista en el Art. 346 del Código de Procedimiento Civil, ni se ha violentado el trámite ordinario

correspondiente a la naturaleza del asunto que se juzga; por lo que se declara la validez de lo actuado. SEGUNDO.- El Código de Procedimiento Civil, en la Sección 7ma del Libro II Título I Art. 113 al 121 dispone: Que es obligación del demandante probar los hechos que propone afirmativamente y que los ha negado el demandado. Que el demandado no está obligado a producir pruebas si su constatación ha sido simplemente negativa pero si su contestación contiene afirmación explícita o implícita de un hecho, el derecho o la calidad de la cosa litigada, el demandando debe probar su negativa. Que cada parte está obligada a probar los hechos que alega excepto los que se presumen conforme a la ley. Que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto y que estas deben concretarse al asunto que se litiga y a los hechos sometidos el juicio. TERCERO.- En el término de prueba concedido la actora ha solicitado y ha practicado las siguientes diligencias: 1.- Ha reproducido a su favor lo que de autos le fuere favorable; 2.- Ha impugnado la prueba de la parte demandada; 3.- Ha solicitado al practica de una inspección judicial al inmueble objeto de la prescripción, esta diligencia se ha practicado y el acta de la misma obra de fs.79 a 82; y el informe pericial al respecto, obra de fs.85 a 89; misma que será objeto de posterior análisis.. 4.- Ha solicitado que sus testigos, Ana Luzbeida Macías Sosa, Andrea Natalia Basantes Gudiño y Olivia Soledad Colimba Cuasque, declaren al tenor del cuestionario que les presenta. A fs. 73 y 74 consta la declaración de 2 de los testigos presentados por la demandante, mismas que serán objeto de posterior análisis. CUARTO.-El artículo 715 del Código Civil dice que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o bien por otra persona en su lugar y a su nombre; y que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo; y el artículo 2392 del mismo cuerpo legal dice que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales; el mismo Código en el artículo 2398 establece que salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales; condiciones que se encuentran en el artículo 2410, y que dispone que el dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria bajo las siguientes reglas: 1) Cabe la prescripción

ext  
ext  
en  
bue  
Per  
fe  
circ  
dic  
pre  
per  
NA  
ciu  
des  
del  
cor  
me  
ha  
cer  
en  
poi  
cor  
ver  
los  
un:  
pu  
nir  
Qu  
cu:  
-O  
se  
col  
api  
SU  
lin  
sos  
me  
de  
cir  
Ma  
cer  
ble

extraordinaria contra título inscrito; 2). Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del artículo 715; 3) Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; 4) Pero para la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción a menos de concurrir las circunstancias que prevé dicho numeral; finalmente, el artículo 2411 dice que el tiempo necesario para adquirir las cosas por este tipo de prescripción es decir la extraordinaria será de 15 años, contra toda persona. QUINTO.-Los testigos de la demandante, ANDREA NATALIA BASANTES GUDIÑO, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1716030430, informa: Que conoce a la demandante desde unos 18 años, desde muy pequeña. Que le conoce como dueña del terreno objeto de la demanda desde el mes de junio del 95 Si es así como me dice. Que la demandante, en el terreno, ha hecho una mediagua, lo cual sabe porque ella se ha ido al terreno. Que incluso se ha ido a cosechar las mandarinas y los aguacates. Que la actora ha cercado el terreno; y que la señora g8uañuana Sánchez, siempre está en el terreno.-La testigo, OLIVIA SOLEDAD COLIMBA CUASQUE, portadora de la cédula de ciudadanía No 1718365727, manifiesta que conoce a la actora desde hace unos 15 años ya que es su vecina. Que es verdad que está en posesión del terreno desde 1.995, cuyos linderos son los que constan en la pregunta 4ta, según afirma. Que la actora ha hecho una mediagua y ha puesto cerramientos. Que está sembrando. Que ha puesto luz aguay alcantarilla en el terreno; y, que la actora no ha tenido ningún problema.-En la Inspección judicial, el suscrito Juez, observó: Que se trata de un lote de terreno de aproximadamente mil metros cuadrados, de topografía ligeramente inclinada en el sentido Este-Oeste, ubicado en la dirección señalada en la demanda. Inmueble que se observa con cerramientos por sus cuatro costados así: al NORTE, colinda con propiedad de Edwin Ramiro Benalcázar en unos 20 metros aproximadamente, mismo que tiene un cerramiento de bloque propio; al SUR, colinda con la calle San Ignacio en unos veinte metros, este lindero tiene un cerramiento de alambre de pues de diez hilos sostenidos en diez hilos sostenidos por postes de madera cada dos metros, en la esquina del lindero sur-este, existe una puerta de malla de unos dos metros y medio de ancho, por donde se ingresa, es de circulación peatonal y vehicular; al ESTE con propiedad de Rosa María Simbaña en unos cuarenta y ocho metros, este lindero tiene cerramiento de bloque de unos dos metros de alto, con columnas de bloque cada dos metros; y, al OESTE, con propiedad de Tatiana Arias,

en unos cuarenta y ocho metros con cerramiento de bloque de un metros y medio de altura, con columnas del mismo material cada tres metros, Junto al lindero sur-este del lote se observa una construcción tipo mediagua, de pared enlucida de bloque con techo de zing, piso en cementado de unos veinte y cuatro metros cuadrados, el inmueble cuenta con todos los servicios básicos.- El resto del terreno es un huerto donde se observan arboles de limón, guayaba, arrayan, chirimoya, manzana, mandarina, mora y aguacate; y, pidió al perito que al momento de presentar su informe, a más de dar contestatario a los requerimientos de la demandante lo haga acompañando del plano respectivo e informara al juzgado sobre lo siguiente: Ubicación del inmueble tomando en cuenta el norte magnético; 2, Superficie, características de los cerramientos, actual nombre de los colindantes; 3. construcciones y edad aproximada de las mismas. En el informe que obra de fs. 85 a 89, el perito Arq. Jorge Cajiao Córdova autorizado por el Consejo de la Judicatura describe detalladamente y con fotografías el inmueble objeto de la demanda y sus observaciones ratifican las realizadas por el Juez. Por tanto, en el presente caso, con las pruebas referidas; habiendo el suscrito Juez identificado, en la inspección judicial, que el inmueble referido en la demanda es el mismo que consta en la dirección señalada en la inspección, y con las declaraciones testimoniales, la demandante ha demostrado estar posesionada del inmueble objeto de la demanda más del tiempo que dispone el indicado Art. 2411, por lo que tiene derecho para solicitar la adquisición del inmueble objeto de la posesión.- Por las consideraciones expuestas, **ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA**, se acepta la demanda de conformidad con las disposiciones legales referidas en el Considerando Cuarto de este fallo; y se declara que **LORENA BEATRIZ GUAÑUNA SÁNCHEZ** ha adquirido por prescripción **adquisitiva extraordinaria de dominio** el siguiente bien inmueble: lote de terreno de una superficie de **970,61m<sup>2</sup>** ubicado en la parroquia Tababela de este cantón Quito provincia de Pichincha, barrio El Vergel, calle San Ignacio y San Pablo linderado así: **NORTE**: Con propiedad de Edwin Benalcázar en **20,30m**; **SUR**: Con la calle San Ignacio en **20,10m**, **ESTE**: Con propiedad de Rosa María Simbaña en **47,80m**; y, **OESTE** Con la propiedad de Tatiana Arias en **48,30m**. Al cual le pertenece la media agua construida por la demandante.- Ejecutoriada que fuese esta sentencia, confiérase copia certificada de la misma para que se protocolice en una de las Notaria de este Cantón; se la catastre

en  
ins  
títu  
ins  
20  
Re  
of  
do

En  
qu  
no  
L  
er  
E  
G  
di  
R  
S  
D  
ca

E

en el Departamento correspondiente del Municipio de Quito y se la inscriba en el Registro de la Propiedad a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad a la demandante.- Consecuentemente cancelase la inscripción de la demanda dispuesta en providencia de 13 de septiembre 2013; anotada en el Registro de la Propiedad en el Tomo 144, Repertorio 95181 el 12 de diciembre del mismo año, para cuyo efecto ofíciase al Registrador de la Propiedad. Hecho desglósese los documentos presentados y archívese la causa. NOTIFÍQUESE.-

  
**DR. EDWIN ERNESTO CEVALLOS AMPUDIA**  
**JUEZ**

En Quito, miércoles veinte de enero del dos mil dieciseis, a partir de las quince horas y cuarenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: GUAÑUNA SANCHEZ LORENA BEATRIZ en la casilla No. 2631 y correo electrónico enriquito61@hotmail.com del Dr./Ab. LOPEZ PEREZ LUIS ENRIQUE . PUGA SANTILLAN MERCEDES HORTENCIA, VACA GORDON MENTOR en la casilla No. 3193 y correo electrónico dra.safr.abg@hotmail.com del Dr./Ab. SANDRA ALICIA FREIRE RAMIREZ. No se notifica a REREIRA ORELLANA DIEGO SUBPROCURADOR METROPOLITANO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO por no haber señalado casilla. Certifico:

  
**DR. NILO GONZALO ALMACHI**  
**SECRETARIO**

**EDWIN.CEVALLOS**



**MEMORANDO N° AMZT-DGT-2017-1974**

**PARA:** Abg. Carlos Camacho  
**DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA (E)**  
**DE:** Arq. Luis Andrade B.  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO (E)**  
**ASUNTO:** Trámite 2017-166323  
**FECHA:** DM Quito, 21 de diciembre de 2017

En atención al Oficio s/n, ingresado a esta Administración Zonal con Ticket N° 2017-166323, suscrito la Sra. Beatriz Sánchez Yáñez, mediante el cual solicitan: **“...el ingreso de la prescripción adquisitiva de dominio de la Sra. Lorena Beatriz Guañuna Sánchez...”**

Al respecto, la Unidad Administrativa de Gestión Urbana informa:

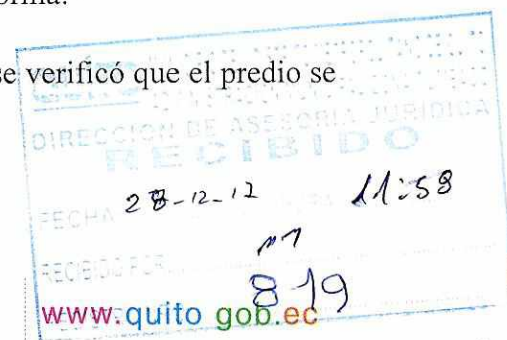
De acuerdo a los datos consignados en la Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se establece que:

En la Sentencia emitida por el Dr. Edwin Ernesto Cevallos Ampudia, Juez de la Unidad Judicial Civil, con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente determina:

*“...se acepta la demanda de conformidad con las disposiciones legales referidas en el Considerando Cuarto de este fallo; y se declara que LORENA BEATRIZ GUAÑUNA SÁNCHEZ ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el siguiente bien inmueble: lote de terreno de una superficie de 970,61m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia Tababela de este cantón Quito provincia de Pichincha, barrio El Vergel, calle San Ignacio y San Pablo linderando así: NORTE: Con propiedad de Edwin Benalcázar en 20,30m; SUR: Con la Calle San Ignacio en 20,10m, ESTE: Con Propiedad de Rosa María Simbaña en 47,80m; y OESTE Con la propiedad de Tatiana Arias en 48,30m. Al cual le pertenece la media agua construida por la demandante.- Ejecutoriada que fuese esta sentencia, confíerese copia certificada de la misma para que se protocolice en una de las Notaria de este Cantón; se la catastre en el Departamento correspondiente del Municipio de Quito y se la inscriba en el Registro de la Propiedad a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad de la demandante...”*

Al respecto, la Unidad Administrativa de Gestión Urbana informa:

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitano, se verificó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos (Imagen 1):



**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1700050303
Nombre o razón social:	VACA GORDON MENTOR ANIBAL
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5784512
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	10733 02 006 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	673.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	673.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	9532.15 m2
Área gráfica:	11628.53 m2
Frete total:	124.54 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 714.91 m2 [SRU]
Zona Metropolitana:	AEROPUERTO
Parroquia:	TABABELA
Barrio/Sector:	OYAMBARILLO TABA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

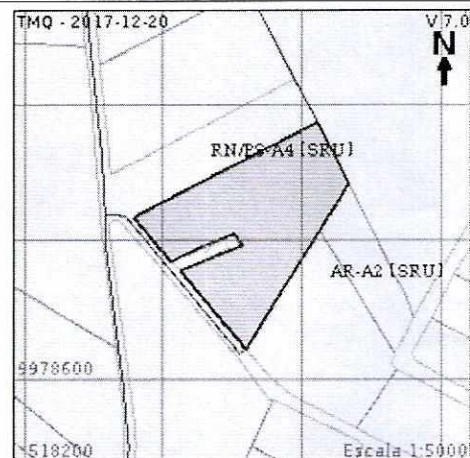
**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**

IMAGEN 1: Captura de pantalla (parcial) Informe de Regulación Metropolitana Preliminar Predio N°5784512

\*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: *“Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.*

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 5784512, clave catastral 10733 02 006, catastrado a nombre de **VACA GORDON MENTOR ANIBAL**, le corresponden los siguientes datos de zonificación (Imagen 2):

**REGULACIONES**

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A4 (A5002-5)	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 5000 m2	Número de pisos: 2	Lateral: 3 m
Frete mínimo: 40 m		Posterior: 3 m
COS total: 10 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 5 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso de suelo: (RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible		Factibilidad de servicios básicos: NO

IMAGEN 2: Captura de pantalla (parcial) Informe de Regulación Metropolitana Preliminar Predio N°5784512

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

*“...Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías. (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21I2014; reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016; y, sustituido por el num. 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la*

*Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- 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.*

*La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.*

*En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.*

Acorde a la Ordenanza 160, sancionada el 3 de abril de 2017, Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

*"...4. 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, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente..."*

Conforme al Anexo Único de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Ord.432:

Anexo Único

*" (...) Loteamiento (Características de los Lotes)*

*- El área útil de los Lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente."*

## CONCLUSIÓN:

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61m<sup>2</sup> por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m<sup>2</sup>, Frente Mínimo: 40m, en el predio N° 5332167.

	SENTENCIA	SISTEMA URBANO DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	CUMPLE
LOTE / LOTE MÍNIMO:	970,61 m <sup>2</sup>	5.000,00 m <sup>2</sup>	NO
FRENTE / FRENTE MÍNIMO:	20,10 m	40,00 m	NO

Con estos antecedentes se remite a Usted el trámite N° 2017-139236 para continuar con el debido proceso.

Atentamente:



Arq. Luis Andrade B.  
**DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO (E)**  
**ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBACO**

Adjunto: Documentación en 119 fojas útiles, 3 planos y 1 CD

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	C. Vicente	GU	2017-12 - 21	(N)

Ejemplar 1: Dirección Asesoría Jurídica  
Ejemplar 2: AMZT DGT Archivo Departamental.

**PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LA SRA. LORENA GUAÑUNA SÁNCHEZ REF: TICKET (2017-166323)  
PREDIO N° 5784512**

**FECHA: 25 de enero de 2018**

Mediante oficio s/n ingresado a esta Administración Municipal con ticket 2017-166323 de 09 de noviembre de 2017, la señora Beatriz Sánchez Yánez, en calidad de apoderada general de la señora Lorena Beatriz Guañuna Sánchez solicita: *“el ingreso de la prescripción adquisitiva de dominio (...) con número 17313 2013 0596”*

**ANTECEDENTE:**

Mediante Sentencia de 20 de enero de 2016, el Dr. Edwin Cevallos Ampudia, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha resuelve: *“(...) se acepta la demanda de conformidad con las disposiciones legales referidas en el Considerando Cuarto de este fallo; y se declara que LORENA BEATRIZ GUAÑUNA SÁNCHEZ ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el siguiente bien inmueble: lote de terreno de una superficie de 970,61 m2 ubicado en la parroquia Tababela de este Cantón Quito Provincia de Pichincha, barrio El Vergel, calle San Ignacio y San Pablo linderado así: NORTE: Con propiedad de Edwin Benalcázar en 20,30m; SUR: Con la calle San Ignacio en 20,10m, ESTE: Con propiedad de Rosa María Simbaña en 47,80m; y OESTE Con la propiedad de Tatiana Arias en 48,30m. Al cual le pertenece la media agua construida por la demandante.- Ejecutoriada que fuese esta sentencia, confiérase copia certificada de la misma para que se protocolice en una de las Notaria de este Cantón; se la catastre en el Departamento correspondiente del Municipio de Quito y se la inscriba en el Registro de la Propiedad a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad a la demandante (...)”*

**CRITERIO TÉCNICO:**

Mediante memorando N° AMZT-DGT-2017-1974 de 21 de diciembre de 2017, el arquitecto Luis Andrade B., Director de Gestión del Territorio (E) de esta Administración Municipal a esa fecha, informa en lo principal: *“De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61m2 por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m2, Frente Mínimo: 40m, en el predio N° 5332167.”*

SENTENCIA	SISTEMA URBANO DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	CUMPLE
-----------	---	--------

LOTE/LOTE MÍNIMO:	970,61 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	<b>NO</b>
FRENTE / FRENTE MÍNIMO	20,10 m	40,00 m	<b>NO</b>

### PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA:

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

*“A. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena, de manera expresamente el catastro y la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante.*

*A.2.1.- La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado “lote mínimo”. En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular...”*

### NORMATIVA JURÍDICA APLICABLE:

#### 1.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

*“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”.*

#### 2.- ORDENANZA METROPOLITANA 160 REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NOS. 0172 Y 0432

*“Artículo... (79).- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-*

*4. 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, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.”*

### CRITERIO JURÍDICO:

La sentencia emitida por el Juez Dr. Edwin Cevallos Ampudia señala que la señora Lorena Beatriz Guañuna Sánchez, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble detallado anteriormente con una superficie de novecientos setenta metros cuadrados con sesenta y un centímetros cuadrados, de esta manera el trámite se enmarca en el escenario A. descrito en el Criterio de Procuraduría Metropolitana y escenario A.2.1, conforme lo describe el informe técnico emitido por el Arq. Luis Andrade, Director de Gestión del Territorio (E).

Cabe indicar que conforme a la Ordenanza Metropolitana 160 la recurrente está obligada a contribuir con el 15% por concepto de área verde, en tal virtud, al prescribir un área inferior a los tres mil metros cuadrados, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

Con los antecedentes expuestos, es criterio de esta Dirección Jurídica que se cumpla con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano.

Particular que se lo comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Patricio Torres Gómez  
**DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA**

Acción	Responsable	Siglas unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	C. Camacho	DAJ	25/01/2018	

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **28 MAY 2018** Hora **9:11**

Nº. HOJAS **1287-1**

Recibido por: *[Signature]*

*[Handwritten signatures and dates: "P. Salgado", "2018/05/28"]*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

**EXPEDIENTEPRO-2018-00952**  
**GDOC: 2017-166323**  
**DM QUITO,**

24 MAY 2018

Abogado

Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

De mi consideración:

En atención a su Oficio No. SGC-2018-0549 de 15 de febrero de 2018, mediante el cual por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5784512 a favor de la señora Lorena Beatriz Guañuna Sánchez, indico lo siguiente:

Conforme lo dispuesto en el literal i) del artículo 13 de la Resolución de Alcaldía No. A026 de 05 de octubre de 2016, el señor Alcalde delega las atribuciones y responsabilidades a las Administraciones Zonales, dentro de su circunscripción territorial, a través de los órganos administrativos a su cargo, en los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas, levantamiento de prohibiciones de enajenar y transferencias o reconocimiento de dominio, en los que esté directamente relacionado el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En relación a las sentencias emitidas en juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la Procuraduría Metropolitana mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, absolvió la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción y concluye que cuando el Municipio de oficio deba realizar alguna acción, se entiende que quien debe realizarla es el departamento competente dentro de la estructura municipal, en cada Administración Zonal.

El Arq. Luis Andrade B. Director de Gestión de Territorio (E) de la Administración Zonal Tumbaco, remite su informe técnico en relación a la solicitud realizada por la Sra. Beatriz Sánchez Yáñez en cuanto al ingreso de la sentencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a su favor, al respecto, pone en conocimiento que el predio No. 5784512, según el Sistema Urbano de Información Metropolitano, se encuentra catastrado *[Signature]*

*BS*





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

a nombre del señor MENTOR ANIBAL VACA GORDON, con un área conforme a escrituras de 9532.15 m<sup>2</sup>, ubicada en la parroquia Tababela, barrio Oyambarillo Taba; y, además manifiesta en la parte pertinente lo siguiente:

*“De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61 m<sup>2</sup> por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales / Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m<sup>2</sup>, Frente Mínimo: 40m...”*

En el criterio emitido mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana, analiza cada uno de los posibles escenarios en cuanto a una sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y el procedimiento a seguir en dichos escenarios, para cumplir con la obligación de acatar el fallo judicial.

Uno de los escenarios planteados en la absolución de consulta, establece:

*“A.2.1.- La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado “lote mínimo”. En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular”*

Por lo tanto, en el contexto de que la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implique una subdivisión que genere una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote y frente mínimo), tal como lo establece la Administración Zonal Tumbaco en su informe, el órgano competente para conocer y resolver los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que no observan los parámetros de zonificación, es el Concejo Metropolitano, debiendo contar para este efecto con los informes técnico y legal de la respectiva Administración Zonal, toda vez que Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para estos casos, mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 copia que se adjunta.

Cabe puntualizar que conforme lo establece el informe de la Administración Zonal Tumbaco, para la presente autorización deberá disponerse la compensación correspondiente al 15% de áreas verdes, de acuerdo a la normativa vigente. (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo 79, No. 4.) *fv*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

a nombre del señor MENTOR ANIBAL VACA GORDON, con un área conforme a escrituras de 9532.15 m<sup>2</sup>, ubicada en la parroquia Tababela, barrio Oyambarillo Taba; y, además manifiesta en la parte pertinente lo siguiente:

*“De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61 m<sup>2</sup> por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales / Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m<sup>2</sup>, Frente Mínimo: 40m...”.*

En el criterio emitido mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana, analiza cada uno de los posibles escenarios en cuanto a una sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y el procedimiento a seguir en dichos escenarios, para cumplir con la obligación de acatar el fallo judicial.

Uno de los escenarios planteados en la absolución de consulta, establece:


*“A.2.1.- La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado “lote mínimo”. En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular”.*

Por lo tanto, en el contexto de que la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implique una subdivisión que genere una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote y frente mínimo), tal como lo establece la Administración Zonal Tumbaco en su informe, el órgano competente para conocer y resolver los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que no observan los parámetros de zonificación, es el Concejo Metropolitano, debiendo contar para este efecto con los informes técnico y legal de la respectiva Administración Zonal, toda vez que Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para estos casos, mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 copia que se adjunta.

Cabe puntualizar que conforme lo establece el informe de la Administración Zonal Tumbaco, para la presente autorización deberá disponerse la compensación correspondiente al 15% de áreas verdes, de acuerdo a la normativa vigente. (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo 79, No. 4.)



Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo.

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Alin Acevedo	PRO	23-04-2018	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (126 fojas)  
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo