

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1146-M**

**Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022**

**PARA:** Sr. Arq. Juan Gabriel Guerrero Camposano  
**Administrador Zonal**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**

**ASUNTO:** Informe legal sentencia juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del Sr. Manuel Pullupaxi

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5798-O de fecha 21 de octubre de 2022, suscrito por el Abg. Pablo Santillán, Secretario General del Concejo Metropolitano, documento mediante el cual y por disposición de la señora Concejala 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 y habiendo revisado los informes remitidos mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2022-4225-O de 05 de octubre de 2022, solicita se emita el informe correspondiente en el que se señale el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada, me permito emitir el respectivo Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante sentencia dictada el 24 de enero de 2019, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio Nro. 17233-2017-03590, resolvió: “(...)se ratifica también la decisión tomada en la Audiencia de 14 de diciembre del año 2018, **declarando que, Manuel Pullupaxi Ninacuri y Melva Chicaiza Chimborazo, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la porción de terreno, equivalente al 25%, fincados dentro de un lote de mayor extinción signado con el No. 6, ubicado en la lotización “Matilde Álvarez”, sector Guamaní, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha; derechos y acciones que tiene los siguientes linderos y superficie actuales: Norte.- En 16,75 metros lineales, con propiedad de los propios demandantes, Manuel Pullupaxi Ninacuri y Melva Chicaiza Chimborazo.- Sur.- En 16,68 metros lineales, con la calle “4ta Transversal” de la Lotización.- Este.- En 17,24, oo metros lineales, con la propiedad de los propios demandantes, Manuel Pullupaxi Ninacuri y Melva Chicaiza Chimborazo, y, al Oeste.- En 17,31 metros lineales, con propiedad de Martha Guerrero Andrade.- Derechos y acciones de una superficie de 288,81 metros cuadrados(...)**”

2.- Mediante oficio sin número, asignado a trámite GADDMQ-AZQ-RD-2021-5710-E, suscrito por el Sr. Manuel Wilson Pullupaxi Ninacuri, solicita “... me ayuden con la tramitación del juicio de prescripción extraordinaria de dominio, la misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Décima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, de la Dra. Ana Julia Solís Chávez, de mi lote de terreno de 288,81 mts2, que forma parte de uno de mayor extensión...”

3.- Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, suscrito por el Subprocurador Metropolitano, Dr. Edison Yépez, en el que se hace referencia al oficio Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 el cual contiene el pronunciamiento respecto del procedimiento a seguir en los casos de fraccionamiento producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio, para el cumplimiento y ejecución de las mismas, se concluye: “(...) las Administraciones Zonales de acuerdo al régimen jurídico aplicable realizarán el análisis de cumplimiento de los parámetros de zonificación y de la contribución o compensación del área verde, e informarán al Concejo Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular”.

4.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2022-0338-M de 18 de agosto de 2022, suscrito por la Arq. Gabriela Romero, Responsable encargada de la Unidad de Gestión Urbana, se remite el Informe Técnico de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-185 de fecha 18 de agosto

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1146-M**

**Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022**

del 2022.

5.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1038-M de 30 de septiembre del año en curso, se emite el informe legal respectivo.

6.- Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-5798-O de fecha 21 de octubre de 2022, suscrito por el Abg. Pablo Santillán, Secretario General del Concejo Metropolitano, por disposición de la señora Concejala Mónica Sandoval, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita se emita el informe correspondiente en el que se señale el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada.

7.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2022-0498-M de 27 de octubre de 2022, suscrito por la Arq. Ana Lucía Loza, se remite el Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2022-250 actualizado, el cual luego del análisis técnico concluye: “(...) *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble predio No. 435659, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 288.81 m2 menor a 300 m2 zonificación vigente; razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable, motivo que no cumple con las condiciones generales de los inmuebles de la zona***”

8.- En dicho Informe Técnico consta el valor de contribución económica por concepto de área verde; así:

**Cuadro N°4 Valor por Contribución económica**

Valor estimado por m <sup>2</sup> según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$94,00 dólares
Valor estimado por 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, de acuerdo al COOTAD Artículo IV.1.79.	Lote prescrito*valor del aiva*0,15 288.81m <sup>2</sup> *\$94,00*015 <b>\$4.072,22</b>

**Valor estimado por contribución:** Cuatro mil setenta y dos con 22/100

**BASE LEGAL:**

**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

Artículo 83 numeral 1, dispone “(...) *Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:*

1.- *Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente (...)*”

Artículo 86 numeral 4, señala: “(...) *Si la sentencia o resolución no se cumple por parte de servidoras o servidores públicos, la jueza o juez ordenará su destitución del cargo o empleo, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar (...)*”

Artículo 226, establece: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”

**CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN - COOTAD**

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1146-M**

**Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022**

Artículo 87 literales a) y d), establecen 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;

**CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo 2188 numeral 1, en cuanto a los Proyectos de Subdivisión, establece: *“1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente (...)”*.

Artículo 2197, respecto de los Supuestos en los que la *contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada, menciona: “(...) 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 m2, 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 (...)”*

**OFICIO - EXPEDIENTE NRO. 2950-2010 DE 31 DE OCTUBRE DE 2011**

Respecto de la consulta sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio, emitido por el Subprocurador Metropolitano, numeral II, literal A para casos en que la sentencia dictada dentro de juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena 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 este inmueble en particular (...)”*

**PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

En virtud de los antecedentes expuestos, y con sustento en el Informe Técnico de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-250 de fecha 27 de octubre del 2022, remitido mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2022-0498-M de la misma fecha, con el cual se indica que el predio Nro. 435659, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, pues el área prescrita corresponde a 288.81 m2, área menor a 300 m2 conforme la zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia dictada el 24 de enero de 2019 a favor de los señores Manuel Pullupaxi Ninacuri y Melva Chicaiza Chimborazo, por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio antes citado, esta Dirección de Asesoría jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.**

**Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2197 del Código**

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1146-M

Quito, D.M., 09 de noviembre de 2022

Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Abg. Gabriela Alexandra Villegas Guerrero

**FUNCIONARIO DIRECTIVO 7 / DIRECTORA DE ASESORIA JURIDICA AZQ  
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2022-5798-O

Anexos:

- DOCUMENTOS 965 - SR. MANUEL PULLUPAXI.pdf

- INFORME TECNICO -AZQ-DGT-UGU-IT-2022-250-signed (1) - actualizado - Sr. Pullupaxi.pdf

Copia:

Srta. Dra. Elsa Esmeralda Vacasela Ortiz

**Analista Jurídica**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: ELSA ESMERALDA VACASELA ORTIZ	eevo	AZQ-DAJ	2022-11-09	
Revisado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2022-11-09	
Aprobado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2022-11-09	

