

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1183-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2022

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

ASUNTO: Informe legal sentencia prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio
Sra. Laura Villarruel

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2022-0531-M de fecha 08 de noviembre de 2022, suscrito por la Arq. Ana Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, documento mediante el cual remite el Informe Técnico de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2022-262 de fecha 08 de noviembre del 2022, me permito emitir el respectivo Informe Legal:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante sentencia dictada el 09 de julio del 2015, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17303-2012-1378, resolvió: “(...)se acepta la demanda, consecuentemente, se declara que ha operado a favor de la señora Laura Elisa Villarruel Gudiño, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto del lote de terreno No. 799 y construcciones existentes en el mismo, y que se encuentra situado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, Parroquia de Chillogallo, barrio La Garzota; en la calle pública No. 15; comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- 13,73 m lindera con lote No. 800 del señor Jorge Clavijo; Sur.- 14,08 m., lindera con lote No. 798 de la señora Mayra Proaño; Este.- 7,00 m., lindera con lote No. 804 de la señora Jacinta Conforme; y, Oeste.- 7,00 m., lindera con calle No. 15, con una superficie total de noventa y seis punto setenta y nueve metros cuadrados (96,79 m2) (...)

2.- Mediante oficio sin número, asignado a trámite GADDMQ-AZQ-DSC-RD-2021-5528-E, suscrito por la señora Laura Elisa Villarruel Gudiño, autoriza al señor Ángel Polivio Basantes para que “... realice todos los trámites en el municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección de Catastro y demás Entidades municipales, con el objeto de que se efectúe la inscripción de la Sentencia de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio; así como la asignación de Número de Predio, Clave catastral, favorable a mi persona sobre el lote e terreno No. 799 del Barrio La Garzota, parroquia Chillogallo, cuyo lote de mayor extensión pertenece a la Inmobiliaria Hipas Cia. Ltda., acciones que permitirán cumplir con la

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1183-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2022

sentencia (...)

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-2022-0531-M de 08 de noviembre de 2022, suscrito por la Arq. Ana Lucía Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana se remite el Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2022-262, el cual luego del análisis técnico concluye: “(...) la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 547010, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 96,79m² menor a 300m² 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”

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

Cuadro N°5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m ² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$36,00 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 96.79m ² *\$36,00*015 \$522,66

BASE LEGAL:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1183-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2022

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

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.*

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1183-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2022

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 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-2022-262 de fecha 08 de noviembre del 2022, remitido mediante memorando Nro.

GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2022-0531-M de fecha 08 de noviembre de 2022, con el cual se indica que el predio Nro. 547010, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, pues el área prescrita corresponde a 96.79 m², área menor a los 300 m² establecidos conforme la zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia dictada el 09 de julio del 2015 a favor de la señora Laura Elisa Villarruel Gudiño, por la Unidad Judicial Civil con sede en el 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 Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1183-M

Quito, D.M., 15 de noviembre de 2022

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-AZQ-DGT-UGU-2022-0531-M

Anexos:

- INFORME TECNICO AZQ-DGT-UGU-IT-2022-262-signed.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	2022-11-15	
Revisado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2022-11-15	
Aprobado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2022-11-15	

