

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1153-M

Quito, D.M., 10 de noviembre de 2022

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

ASUNTO: Informe legal sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva Sr. Milton Cajas

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2022-0528-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-2022-252 de fecha 01 de noviembre del 2022, me permito emitir el respectivo Informe Legal:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante sentencia dictada el 26 de octubre del 2021, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio Nro. 17233-2019-04834, resolvió: “(...)se ratifica la resolución tomada en Audiencia de juicio, se acepta la demanda de conformidad con las normas legales referidas; y, se declara que los cónyuges, **Milton Wladimir Cajas Reyes, portador dela cédula de ciudadanía No. 1704064631; y, Gloria Lethy Uquillas Torres portadora de la cédula de ciudadanía No. 1707974786, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la parroquia Chillogallo, barrio Chillogallo calle Carlos Freire S33-286, entre las calles Prudencio Vásconez y Ramón Cabrera de este cantón y ciudad de Quito; dentro de los siguientes linderos: Norte.- En 28,08 m con propiedad de Ángel Rivas; Sur.- En 20,19 m con la propiedad de Fredy Cajas; Este.- En 9,03 m con la calle Carlos Freire; y, Oeste.- En 9,06 m con propiedad de la señora María del Carmen Galarraga Brito; inmueble de una superficie de 182,08m2; con todas sus construcciones y servicios básicos existentes (...)**

2.- Mediante oficio sin número, asignado a trámite GADDMQ-AZQ-RD-2022-2874-E, suscrito por los señores Milton Wladimir Cajas Reyes y Gloria Lethy Uquillas Torres, solicita “... se proceda a registrar el **JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO del PREDIO No. 49030, a fin de que sea catastrado en forma individual y a nuestro nombre el lote de terreno de 182,08 m2, ubicado en la parroquia de Chillogallo calle Carlos Freile No. S3-286 entre las calles Prudencio Vásconez y Ramón Cabrera, adquirido mediante Sentencia debidamente ejecutoriado**”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1153-M

Quito, D.M., 10 de noviembre de 2022

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-2022-0528-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-2022-252, el cual luego del análisis técnico concluye: “(...) *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble predio No. 49030, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 182,08 menor a 300m2 zonificación vigente; razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable*”

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

Valor estimado por m ² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$150,00 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*0,15 182.08M2*\$150,00*015 \$4.096,80

Valor estimado por contribución: Son cuatro mil noventa y seis con 80/100

BASE LEGAL:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Artículo 83 numeral 1, dispone “(...) *Son deberes y responsabilidades de las*

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1153-M

Quito, D.M., 10 de noviembre de 2022

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-2022-1153-M

Quito, D.M., 10 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-2022-252 de fecha 01 de noviembre del 2022, remitido mediante memorando Nro.

GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2022-0528-M de fecha 08 de noviembre de 2022, con el cual se indica que el predio Nro. 49030, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, pues el área prescrita corresponde a 182.08 m², área menor a los 300 m² establecidos conforme la zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia dictada el 26 de octubre del 2021 a favor de los señores Milton Wladimir Cajas Reyes y Gloria Lethy Uquillas Torres, 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 Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2022-1153-M

Quito, D.M., 10 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-2022-0528-M

Anexos:

- DOC326.pdf
- INFORME TECNICO-AZQ-DGT-UGU-IT-2022-252-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	2022-11-10	
Revisado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2022-11-10	
Aprobado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2022-11-10	

