

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0668-M

Quito, D.M., 23 de agosto de 2023

**PARA:** Sra. Lcda. Maria de los Angeles Hernandez Enriquez  
**FD4 / Administradora Zonal Quitumbe**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**

**ASUNTO:** Informe legal sentencia prescripción en predio de mayor extensión 543961  
(Sra. María Mallitaxi)

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0309-M de fecha 29 de mayo de 2023, suscrito por la Arq. Ana Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, documento mediante el cual remite el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074 de fecha 29 de mayo del 2023, me permito emitir el respectivo Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante sentencia dictada el 26 de noviembre del 2019, por la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17233-2018-01741, resolvió: “(...) *se admite la demanda y declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de la señora **María Carmen Mallitaxi Achig**, viuda, respecto del lote de terreno dentro de otro de mayor extensión, ubicado en la calle Matilde Álvarez, sin nomenclatura municipal, del Sector “Chillogallo”, parroquia Chillogallo de este cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro del os siguientes linderos: **NORTE:** con una dimensión de **11,14 m**, con la Academia Aeronáutica “Mayor Pedro Traversari”; **SUR:** con una dimensión de **13,16m** con calle Matilde Álvarez; **ESTE:** **23,43 m**, con la Academia Aeronáutica “Mayor Pedro Traversari”; y, **OESTE:** **23,53 m** con pasaje de propiedad privada, lote de terreno con superficie de **282,45 m2** (...)”.*

2.- 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*”.

3.- Mediante oficio sin número, asignado a trámite GADDMQ-AZQ-RD-2022-3764-E,

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0668-M**

**Quito, D.M., 23 de agosto de 2023**

suscrito por la señora María Carmen Verdejo Mallitaxi en calidad de mandataria de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, conforme consta del Poder Especial celebrado con fecha 28 de abril del 2021 ante el doctor Rómulo Joselito Pallo, Notario Cuarto del cantón Quito, adjunto a la petición, solicita: “(...) *en relación a la sentencia del Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio 17233-2018-01741, cuya resolución declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio a favor de la señora MALLITAXI ACHIG MARIA CARMEN, cuyos linderos se encuentran en los documentos adjuntos, considerando que se trata de una Prescripción de parte de un predio de mayor extensión, solicito a usted comedidamente se digne fraccionar conforme la sentencia adjunta y los documentos habilitantes a fin de liquidar los impuestos correspondientes y seguir con el trámite que por ley me corresponde (...)*”.

4.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UC-2023-0029-M de 12 de mayo de 2023, suscrito por la Ing. Ana Loza, Responsable de la Unidad de Catastros, se informa: “(...) *que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del lote de terreno se encuentra dentro de otro de mayor extensión (predio Nro. 543961), del cual el levantamiento planimétrico presentado se encuentra correctamente georreferenciado y además si cumple con la superficie dictada por la sentencia (282,45m2)*”

5.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0309-M de 29 de mayo de 2023, suscrito por la Arq. Ana Lucía Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana se remite el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, el cual luego del análisis técnico concluye: “ (...) *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 543961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 282.45 m2 menor a 400m2 zonificación vigente; razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable (...)***.”

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

**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 (...)*”

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0668-M**

**Quito, D.M., 23 de agosto de 2023**

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 2556 en cuanto a los Proyectos de Subdivisión, establece: “(...) El proyecto de subdivisión tiene por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente (...)”.

Artículo 2567, respecto de la Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en el inciso segundo, menciona: “(...) 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 (...)”*

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0668-M

Quito, D.M., 23 de agosto de 2023

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 (...)”*

**Instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación,** emitida por Procuraduría Metropolitana con fecha 16 de noviembre de 2022.

#### **PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

En virtud de los antecedentes expuestos, y con sustento en el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0309-M de fecha 29 de mayo de 2023, con el cual se indica que el predio Nro. 543961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 282,45 m<sup>2</sup> menor a 400m<sup>2</sup> zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia del 26 de noviembre del 2019, dictada a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, viuda, por parte de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, 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 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.**

Atentamente,



Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0668-M

Quito, D.M., 23 de agosto de 2023

*Documento firmado electrónicamente*

Dra. Jenny Alexandra Romo Trujillo

**FD 7 / DIRECTORA DE ASESORIA JURIDICA AZQ**

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

Referencias:

- GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0309-M

Anexos:

- DOC276.pdf
- INFORME TECNICO-AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074-signed.pdf
- GADDMQ-AZQ-DGT-UC-2023-0029-M.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	2023-08-22	
Aprobado por: JENNY ALEXANDRA ROMO TRUJILLO	jart	AZQ-DAJ	2023-08-23	

