



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M

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

PARA: Sra. Mgs. María Fernanda Guillen Palacios
Administradora Zonal
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

ASUNTO: Informe Legal en tema catastro de sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Proceso Judicial No. 17230-2017-06593. Predio 146702

En memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-1675-M de 20 de septiembre de 2023, la Dirección de Gestión del Territorio referente al tema de solicitud de catastro de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada en el juicio No. 17230-2017-06593, a favor de Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ, ingresada en esta Administración Zonal Eugenio Espejo, con documento SITRA No. GADDMQ-AZEE-USG-2023-0031-E, señala:

1.- INFORME TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO:

“Con estos antecedentes, adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico Nro. AZEE-DGT-GU-2023-163 de 08 de septiembre de 2023, que contiene la información solicitada, a fin de que continúe el trámite de registro de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el predio Nro. 146702, conforme el 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, emitido por la Procuraduría Metropolitana”, y las disposiciones contenidas en el Oficio GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O de 07 de abril de 2022, “

“El Informe Técnico Nro. AZEE-DGT-GU-2023-163 de 08 de septiembre de 2023, en su parte de conclusiones señala: Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 146702 sobre el cual el Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ, adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, NO CUMPLE con la normativa de habilitación del suelo y aprovechamiento urbanístico determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo y frente mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable. ÿ Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.802,11(UN MIL OCHOCIENTOS DOS DÓLARES AMERICANOS CON 11/100 ctvos.) y se procedió a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que, una vez concluidas las actividades de cada Unidad que interviene en el proceso de licenciamiento, se genere la orden de pago de forma automática, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O, y en el instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación”. ÿ El valor de contribución del 15% del área útil urbanizable, es referencial, ya que se calculó en base al avalúo actual del terreno remitido por la Unidad de Catastros. A la fecha de obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística el sistema informático SLUM emitirá automáticamente el valor a cancelar, con los datos actualizados.” Las negrillas me corresponden.

**2.-
INFORME LEGAL**

**2.2.-
BASE LEGAL.-**

LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M

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

En su artículo 11 numeral 5 señala: *"En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia. (...).*

El Art.75.- *"Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley".*

El Art. 82 de la Carta Magna dispone: *"Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes."*

Art. 86 de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 4 establece: *"Art.86.- Las garantías jurisdiccionales se regirán, en general, por las siguientes disposiciones: 4. 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. Cuando sea un particular quien incumpla la sentencia o resolución, se hará efectiva la responsabilidad determinada en la ley."*

El Art.93.- ibídem dispone: *"La acción por incumplimiento tendrá por objeto garantizar la aplicación de las normas que integran el sistema jurídico, así como el cumplimiento de sentencias o informes de organismos internacionales de derechos humanos, cuando la norma o decisión cuyo cumplimiento se persigue contenga una obligación de hacer o no hacer clara, expresa y exigible. La acción se interpondrá ante la Corte Constitucional".*

El Artículo 169 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades"*

El Art.226.- ibídem determina: *"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 el ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".*

El Art. 233.- de la Carta Magna establece: *"Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. (...)"*

CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS:

Los Arts. 100; y, 101 del Código Orgánico General de Procesos; prescribe: *"Art. 100.- Inmutabilidad de la sentencia. Pronunciada y notificada la sentencia, cesará la competencia de la o del juzgador respecto a la cuestión decidida y no la podrá modificar en parte alguna, aunque se presenten nuevas pruebas. Podrá, sin embargo, aclararla o ampliarla a petición de parte, dentro del término concedido para el efecto. Los errores de escritura, como de nombres, de citas legales, de cálculo o puramente numéricos podrán ser corregidos, de oficio o a petición de parte, aun durante la ejecución de la sentencia, sin que en caso alguno se modifique el sentido de la resolución"*



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M

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

El Art. 101.- *"Sentencia ejecutoriada. La sentencia ejecutoriada surte efectos irrevocables con respecto a las partes que intervinieron en el proceso o de sus sucesores en el derecho. En consecuencia, no podrá seguirse nuevo proceso cuando en los dos procesos hay tanto identidad subjetiva, constituida por la intervención de las mismas partes; como identidad objetiva, consistente en que se demande la misma cosa, cantidad o hecho, o se funde en la misma causa, razón o derecho. Para apreciar el alcance de la sentencia, se tendrá en cuenta no solo la parte resolutive, sino también la motivación de la misma."*

LEY ORGÁNICA DE GARANTÍAS JURISDICCIONALES Y CONTROL CONSTITUCIONAL

El Art. 52 prevé: *"La acción por incumplimiento tiene por objeto garantizar la aplicación de las normas que integran el sistema jurídico, así como el cumplimiento de sentencias, decisiones o informes de organismos internacionales de protección de derechos humanos"*.

El artículo 54 ibídem señala: *"Con el propósito de que se configure el incumplimiento, la persona accionante previamente reclamará el cumplimiento de la obligación a quien deba satisfacerla. Si se mantuviera el incumplimiento o la autoridad pública o persona particular no contestare el reclamo en el término de cuarenta días, se considerará configurado el incumplimiento"*.

El artículo 162 ibídem manda: *"Las sentencias y dictámenes constitucionales son de inmediato cumplimiento, sin perjuicio de la interposición de los recursos de aclaración o ampliación, y sin perjuicio de su modulación"*.

EL CÓDIGO INTEGRAL PENAL.-

Art.- 282.- menciona: *"La persona que incumpla órdenes, prohibiciones específicas o legalmente debidas, dirigidas a ella por autoridad competente en el marco de sus facultades legales, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años"*.

EL CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

"Art.- 170.- Las entidades y organismos del sector público deberán dar cumplimiento inmediato a las sentencias ejecutoriadas y pasadas en autoridad de cosa juzgada, y si implican el egreso de recursos fiscales, dicha obligación se financiará con cargo a las asignaciones presupuestarias de la respectiva entidad u organismo, para lo cual si es necesario se realizarán las reformas respectivas en el gasto no permanente. Los recursos de la Cuenta Única del Tesoro son inembargables y no pueden ser objeto de ningún tipo de apremio, medida preventiva ni cautelar".

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0037-M de 27 de enero de 2022: *"ASUNTO: Cumplimiento de las Sentencias Judiciales sobre la prescripción adquisitiva de dominio"; el Abg. Fausto Amable Pardo Aguirre Servidor Municipal 8 de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; juntamente con la Srta. Abg. Vanessa Carolina Velásquez Rivera, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, disponen: "Con los antecedentes expuestos, y de conformidad con la normativa antes referida, solicito a ustedes Administradores Zonales, que en el ámbito de sus atribuciones y competencias se disponga al personal a su cargo, se de estricto cumplimiento a las sentencias judiciales emitidas por la autoridad competente, con el fin de evitar reclamos posteriores de los administrados por el incumplimiento de las mismas."*

2.3

ANÁLISIS JURÍDICO.-

El artículo 82 de la Constitución de la República que textualmente establece: Artículo 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas, previas,

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M

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

claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes; para definir de mejor manera este principio y derecho constitucional a la vez ha sido conceptualizado por el máximo organismo de justicia constitucional como lo es la Corte Constitucional en los siguientes términos: "El artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador determina el derecho a la seguridad jurídica, que se fundamenta en el respeto a la Constitución, por lo que las normas que forman parte del ordenamiento jurídico deben encontrarse determinadas previamente, además de ser claras y públicas, solo así se tendrá certeza de que la normativa existente en la legislación será aplicada cumpliendo ciertos lineamientos que generan la confianza acerca del respeto de los derechos consagrados en el texto constitucional."

Es así que la referida garantía guarda íntima relación con la garantía constitucional del debido proceso, pues al ser una características de los derechos constitucionales la interdependencia, no cabe duda que la autoridad pública al garantizar las normas y los derechos de las partes dentro de un proceso administrativo o judicial asegura el respeto a la Constitución y a las demás normas que integran el ordenamiento jurídico, consiguiendo de esta manera la sujeción de todos los poderes del Estado a la Constitución en donde la ley se concreta en la confiabilidad, en el orden jurídico, en la certeza sobre el derecho escrito y vigente, es decir, el reconocimiento y la previsión de la situación jurídica.

En instructivo de 16 de noviembre de 2022, expedido por la Procuraduría Metropolitana, 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, en la letra a) del artículo 5, señala: Procedimiento.-El trámite para la emisión de informes para el catastro de sentencias, será el siguiente:

"a.-En el término de diez días la administración zonal competente, previo análisis de la solicitud y anexos, y con el expediente completo, emitirá sus informes técnico y legal debidamente motivados, respecto al cumplimiento de parámetros de zonificación y contribución de área verde para el fraccionamiento que produciría la ejecución de las sentencias; y los remitirá a la Comisión de Uso de Suelo con el proyecto de resolución."

**2.4.
INFORME-ASESORÍA-JURÍDICA**

Una vez que se ha presentado la sentencia protocolizada y el informe técnico pertinente ; y, a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que se alcance del Concejo Metropolitano previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo la autorización de fraccionamiento y/o desmembramiento del predio 146702 que implica la ejecución de la sentencia y la contribución del área verde y, se continúe de esa manera con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; y, de esa manera se evite el inicio de posibles acciones constitucionales y legales por incumplimiento de sentencia por parte del administrado.

Particular que me permito poner en su conocimiento para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M

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

Documento firmado electrónicamente

Abg. Daniela Alejandra Ampudia Viteri
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-DGT-2023-1675-M

Anexos:

- En atención al OF.GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0064-O remito lo solicitado
- Comprobantes de pago - Lote Madre - Plano fraccionamiento NO APROVADO.pdf
- Escritura lote madre.pdf
- Posesion Efectiva.pdf
- Plano de Fraccionamiento - Aprobado Quebrada.pdf
- GADDMQ-AZEE-UGU-2023-0102-M expediente.pdf
- Plano Georeferenciado Auto Cad2007.dwg
- Plano Escaneado.pdf
- informe tecnico AZEE-DGT-GU-2023-163 corregido-signed-signed-1-signed.pdf

Copia:

Sra. Lcda. Silvia de Lourdes Davila Morales

Servidor Municipal 7

ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Exzon Rolando Ruiz Merino	errm	AZEE-DAJ	2023-10-19	
Aprobado por: Daniela Alejandra Ampudia Viteri	DAAV	AZEE-DAJ	2023-10-23	



Firmado electrónicamente por:
**DANIELA ALEJANDRA
AMPUDIA VITERI**





Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-1675-M

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2023

PARA: Sra. Abg. Daniela Alejandra Ampudia Viteri
Directora de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA
JURIDICA

ASUNTO: Prescripción Adquisitiva de Dominio. Proceso Judicial No. 17230-2017-06593. Predio 146702

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado documento SITRA No. GADDMQ-AZEE-DSC-2023-2827-E de 09 de junio de 2023, por el Dr. Robiro Luis Aldas, abogado patrocinador de los señores FERNANDEZ ROSA ELENA Y VALLADARES OREJUELA SIMON BOLIVAR, en el tema de catastro de la sentencia dictada en el proceso judicial No. 17230-2017-06593 de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, y referente a la cual la Dirección a su cargo solicitó en Memorando GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0626-M de 24 de julio de 2023 "(...) se suba digitalmente los informes referentes a este cargo que fueron generados en la Dirección a su cargo permitiendo de esta manera acceder a los mismos; y también nos proporcione un informe actualizado que contenga principalmente el análisis técnico y detalle del valor de contribución al M.D.M.Q del 15% del área adquirida mediante sentencia (...)".

Al respecto, esta Dirección solicitó a la Unidad Zonal de Catastro "(...) se sirva RATIFICAR ó RECTIFICAR la información del Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2022-0254-M de 01 de agosto de 2022, en el que se determine que la información presentada dentro del peritaje sea factible de catastrar, toda vez que se observa inconsistencia entre los datos del titular de dominio registrado en el sistema catastral y el o los demandados en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, para lo cual solicito muy comedidamente considerar los plazos establecidos en el 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, emitido por la Procuraduría Metropolitana". (negrita me pertenece).

La unidad de Catastro Zonal comunica mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M que realiza una RECTIFICACIÓN en la ubicación gráfica y número de predio al que se refiere la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio e informa en la parte pertinente: "(...) Cabe señalar que el memorando GADDMQ-AZEE-UCAT-2022-0254-M no menciona nro. de predio, indicando que la información respecto a Sentencia, Informe pericial y levantamiento planimétrico georreferenciado esta correcta, el cual nos RATIFICAMOS, en referencia al Memorando GADDMQ-AZEE-UGU-2022-0120-M, conforme el numeral 02 del Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O de 07 de abril de 2022 señala:

"2. Una vez ingresadas las solicitudes de los usuarios mediante el sistema SITRA, los Administradores Zonales deberán remitir los trámites de prescripción adquisitiva de dominio a la Unidad de Catastros, quienes revisarán que la información presentada dentro del peritaje sea factible de catastrar. Toda vez realizada esta verificación, la Unidad de Catastro remitirá mediante memorando a la Unidad de Gestión Urbana el trámite, quienes iniciarán el proceso en el sistema SLUM. En caso de que la Unidad de Catastro detecte alguna inconsistencia, deberá proceder conforme lo dispuesto en el numeral 1."

El cual en cumplimiento del numeral 2, se han identificado que las superficies de los documentos adjuntos son iguales en:

01.09.2023



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-1675-M

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2023

- *Prescripción adquisitiva de dominio (Juicio No. 17230-2017-06593).*
- *Informe Pericial (suscrito por Arq. Fanny Rodríguez No. de acreditación: 18-00207-00020).*
- *Levantamiento planimétrico georreferenciado WGS84-TMQ (por Arq. Fanny Rodríguez).*

Por lo expuesto y al tratarse de asuntos de su competencia, solicito de manera más urgente y cordial, se sirva disponer a quien corresponda RATIFICAR ó RECTIFICAR la información proporcionada por la Unidad de Gestión Territorial de la Administración Eugenio Espejo; e iniciar el nuevo proceso en el sistema SLUM para la prescripción adquisitiva de dominio parcial sobre el predio Nro.146702 para que continúe con el proceso correspondiente.(...)".

Con estos antecedentes, adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico Nro. AZEE-DGT-GU-2023-163 de 08 de septiembre de 2023, que contiene la información solicitada, a fin de que continúe el trámite de registro de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el predio Nro. 146702, conforme el *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, emitido por la Procuraduría Metropolitana*", y las disposiciones contenidas en el Oficio GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O de 07 de abril de 2022,

Adjunto expediente con documentación completa en 114 hojas útiles (incluye planos) y 5 CD's

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jose Ignacio Loza Campaña
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE GESTION DEL TERRITORIO

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Anexos:

- En atención al OF.GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0064-O remito lo solicitado
- Comprobantes de pago - Lote Madre - Plano fraccionamiento NO APROVADO.pdf
- Escritura lote madre.pdf
- Posesion Efectiva.pdf
- Plano de Fraccionamiento - Aprobado Quebrada.pdf
- GADDMQ-AZEE-UGU-2023-0102-M expediente.pdf
- Plano Georeferenciado Auto Cad2007.dwg
- Plano Escaneado.pdf
- informe tecnico AZEE-DGT-GU-2023-163 corregido-signed-signed-1-signed.pdf

Copia:

Sra. Arq. Gabriela Jimenez Almeida
Jefa de la Unidad de Gestión Urbana
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD GESTION URBANA

Sra. Arq. Maria Fernanda Duque Olmedo
Servidor Municipal 12



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-1675-M

Quito, D.M., 20 de septiembre de 2023

ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD GESTION URBANA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Maria Fernanda Duque Olmedo	mfdo	AZEE-UGU	2023-09-08	
Revisado por: Gabriela Jimenez Almeida	GJA	AZEE-UGU	2023-09-20	
Aprobado por: Jose Ignacio Loza Campaña	JL	AZEE-DGT	2023-09-20	



Firmado electrónicamente por:
**JOSE IGNACIO
LOZA CAMPANA**



