

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M

Quito, D.M., 10 de abril de 2023

PARA: Srta. Mgs. Gina Gabriela Yanguéz Paredes
Administradora Zonal
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

ASUNTO: Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio N° 5283845, a favor de la Sra. Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro

**INFORME LEGAL PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO PREDIO 5283845- Memorando
Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0159-M**

1.- Antecedentes.-

1.1.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0159-M de 17 de enero de 2023 el señor Director de Gestión de Territorio Arq. Enrique Patricio Castillo Brito señala: “Al respecto, y con el fin de continuar con el proceso previo al análisis de la solicitud y los anexos se emite el informe Técnico sobre la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio N° 5283845, a favor de la Sra. Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro”

En Informe Técnico signado con el Código Nro. AZEE-DGT -UGU-2023-03 de 24 de enero de 2023, el Arq. Enrique Patricio Castillo Director de Gestión de Territorio; y, Arq. Nancy Jiménez, en sus partes pertinentes dicen:

“Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2019-07410 cláusula SEXTA.- DECISIÓN.-

“(…) ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA.- acepta el recurso de apelación de la actora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro y en los términos anotados REVOCA la sentencia subida en grado, disponiendo que ha operado en su beneficio la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado como Lote N° 2, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Zambiza, Sector “El tablón del Sur” en la calle José Ricardo Chiriboga y de los Olivos, pasaje A, sin nomenclatura municipal, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: con cancha de fútbol pública, en 10.84 metros; SUR: con propiedad de Segundo Oña Gualotuña, en 11.73 metros; ESTE: con pasaje A, en 18.41 m; y, OESTE: con la propiedad del Sr. José Tituaña, en 16.21 m, con una superficie total de 193.81 m² (…)

“ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN

Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 29.07 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

Conforme lo señalado en el Informe Técnico de 20 de enero de 2023 emitida por la Unidad de Catastros AZEE, “(…) valor del m² del predio N° 528385 de propiedad de SANCHEZ AGUILAR MARIA AGUSTA(…)” y remite la información siguiente:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M

Quito, D.M., 10 de abril de 2023

AIVA	AREA m2	VALOR/m2	Avalúo de terreno
04290011 BUENOS AIRES SUR - URBANO	2.392,71	\$80.00	\$ 132.383,86
<p>Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.</p>			

Imagen 7: Valor de la tierra

Fuente: GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0040-M

Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA. Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita

2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.
(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% Contribución)

Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$$(132.383,86 \text{ usd} / 2392,71 \text{ m}^2) * (193.81 \text{ m}^2) * (0,15) = 1.608,47 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	
PREDIO 528385	193.81	0,15	132.383,86	2392,71	1.608,47

Así mismo, bajo el título Conclusiones señalan:

"5. CONCLUSIONES

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M

Quito, D.M., 10 de abril de 2023

· Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 528385 sobre el cual los Sra. *QUICHIMBO SARAGURO JANE DE LOURDES* adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, **NO CUMPLE** con la zonificación asignada por la normativa metropolitana vigente, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo establecido en la zonificación vigente y no tiene frente hacia una vía pública aprobada, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable.

· Con relación al valor a cancelar por compensación de área verde, se procede a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que la Unidad Zonal de Catastro, conforme las actividades asignadas en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, proceda a emitir el valor a cancelar.

2.- Base Legal.-

● **LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

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. (...)”

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 registrarán, 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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M

Quito, D.M., 10 de abril de 2023

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.

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M

Quito, D.M., 10 de abril de 2023

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.”*

ANÁLISIS JURÍDICO Y CONCLUSIÓN.-

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, 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.

CONCLUSIÓN.-

Una vez que se ha presentado la sentencia protocolizada; a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica considera que se continúe con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; sólo así, se evitará 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,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Cristian Chimbo Muriel
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA

Referencias:
- GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0159-M

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M

Quito, D.M., 10 de abril de 2023

Anexos:

- Solicito se sirva proceder con la aprobacion para el respectivo catastro del predio 528385
- GADDMQ-AZEE-DSC-2022-4553-E.pdf
- LINDEROS.pdf
- PLANO A2 COLOR (2)-signed.pdf
- sanchez espinosa certificado.pdf
- STHV-DMC-ZN-2023-0064 informes_técnicos -PRESCRIPCION PARCIAL-signed.pdf
- 2022-017361_instructivo_para_paed_11-11-2022_(2).pdf
- GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0086-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0040-M.pdf
- Informe prescripciones Adquisitivas de Dominio 528385-signed-signed.pdf

