

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0055-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2023

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

ASUNTO: Informe legal sentencia juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del Sr. Ignacio Molina

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 10 de marzo del 2021, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17233-2019-02230, resolvió: “(...) *se acepta la demanda, de conformidad con las normas legales referidas; y, se declara que, Ignacio Cornelio Molina Gómez portador de la cédula de ciudadanía No. 1708717432 y María Olga Tenezaca Quezada portadora de la cédula de ciudadanía No. 060390444-2, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno No. 290 de una superficie de 188m², ubicado en la calle Mateo y Aarón, en el barrio La Pampa 1, parroquia Turubamba, cantón Quito, provincia de Pichincha; linderado así: Norte.- En 13,90m con la calle pública Mateo y se identifica por un cerramiento de hormigón y mampostería de bloque de puerta metálica; Sur.- En 13,95m con el lote No. 282 del poseionario Parco Ulvio en una parte y en otra parte con el lote No. 283 de Pedro Cajilema. Lindero que se identifica por tener un cerramiento de columnas de hormigón y bloque; y forma parte de la edificación; Este: En 13,50m con el lote No. 288 de Zoila Ortiz, cuyo cerramiento es de madera, sujetas con pingos; y, Oeste. - En 13,50 con el lote No. 291 de Hilario Salvatierra cuyo lindero se identifica por tener un cerramiento de columnas de hormigón y bloque que forman parte de la edificación. Dando una extensión de 188m². Con la casa de habitación de dos plantas, media agua aldeaña y todos los servicios existentes (...)*”

2.- Mediante oficio sin número, asignado a trámite GADDMQ-AZQ-RD-2021-5601-E, suscrito por los señores Ignacio Cornelio Molina Gómez y María Olga Tenezaca Quezada, solicitan: “... *se digne catastrar el lote No. 290 (LOTE PARCIAL),*

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0055-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2023

desmembrado del lote de mayor extensión No. 386, de la Parroquia Turubamba, de este cantón Quito, otorgado mediante sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, dictada por el señor Juez doctor Edwin Ernesto Cevallos Ampudia, de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha (...)

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-2023-0004-M de 04 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Ana Lucía Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana se remite el Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2022-272, el cual luego del análisis técnico concluye: “ (...) *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 103067, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 188M2 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	\$59,00 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*0,15 188.00m ² *\$59,00*0,15 \$1.663,80

Valor estimado por contribución: Mil seiscientos sesenta y tres con 80/100
De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido 300 m² .

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0055-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2023

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 (...)”

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;

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 2266.149 en cuanto a los Proyectos de Subdivisión, establece: “*1. 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 2266.160, respecto de la Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en el inciso segundo, menciona: “(...) *En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada*

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0055-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2023

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

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-2022-272, remitido mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0004-M de fecha 04 de enero de 2023, con el cual se indica que el predio Nro. 103067, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, pues el área prescrita corresponde a 188M², área menor a los 300 m² establecidos conforme la zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia dictada el 10 de marzo del 2021 a favor de los señores Ignacio Cornelio Molina Gómez y María Olga Tenezaca Quezada, por 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.**

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0055-M

Quito, D.M., 19 de enero de 2023

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2266.160 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

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-2022-0390-M

Anexos:

- doc826.pdf
- 759920-signed.pdf
- INFORME TECNICO-AZQ-DGT-UGU-IT-2022-027-signed.pdf
- fakepathinforme_tecnico-azq-dgt-ugu-it-2022-229-signed.pdf
- IRM PREDIO 103067

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	2023-01-19	
Revisado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2023-01-19	
Aprobado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2023-01-19	

