

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0070-M**

**Quito, D.M., 27 de enero de 2023**

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

**ASUNTO:** Informe legal sentencia prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio  
Sr. Luis Bertulfo Pozo (no cumple lote mínimo)

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0002-M de fecha 03 de enero de 2023, 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-2022-278, me permito emitir el respectivo Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante sentencia dictada el 26 de agosto del 2008, el Juez Segundo de lo Civil de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17302-2005-1132, resolvió: “(...) *se acepta la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta por Luis Bertulfo Pozo Chuga por el lote de terreno que se encuentra ubicado en la Panamericana Sur, Km. 16 y calle E (entrada a Dormel) del sector la Victoria Baja, parroquia Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha, linderado de la siguiente manera: Norte.- con propiedad del señor Luis Meneses en 13,70 mts; Sur.- con la propiedad del señor Luis Meneses en 13,40 mts; Este: con pasaje de servidumbre de entrada compartida de un metro de ancho, que separa la propiedad del señor Julio Cadena con pingos de madera y cinco líneas de alambre de púas en 15,40 mts; y, al Oeste. – con propiedad del señor José Llugcha en 15,80 mts, con un muro de molón de piedra de 1.50 mts de altura y sobre este una pared de bloque visto de 2 mts de alto. Con estas medidas se calcula en cuerpo cierto el Área total de terreno de 211,47 m2 de superficie aproximadamente (...)*”

Cabe señalar que dicha sentencia fue apelada ante la primera Sala de lo Civil, Mercantil, Inquilinato y Materias Residuales, la cual mediante sentencia de 15 de noviembre de 2012 confirma el fallo venido en grado.

2.- Mediante oficio sin número, asignado a trámite GADDMQ-AZQ-RD-2022-2879-E, suscrito por el señor Luis Bertulfo Pozo, solicita: “... *el ingreso del juicio de Prescripción con las correcciones solicitadas (...)*”

3.- Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, suscrito por el

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0070-M**

**Quito, D.M., 27 de enero de 2023**

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-2023-0002-M de 03 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-2022-278, el cual luego del análisis técnico concluye: “ (...) *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No.231852, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y aunque de acuerdo a levantamiento topográfico cumple la condición de “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 211,47 m2 menor a 400m2 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:

**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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0070-M**

**Quito, D.M., 27 de enero de 2023**

*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: “ (...) *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 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 m<sup>2</sup>, 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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0070-M

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

*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-2022-278, remitido mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0002-M de fecha 03 de enero de 2023, con el cual se indica que el predio Nro. 231852, No cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, pues el área prescrita corresponde a 211,47 m<sup>2</sup>, área menor a los 400 m<sup>2</sup> establecidos conforme la zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia dictada el 26 de agosto de 2008 a favor del señor Luis Bertulfo Pozo Chuga, por el Juzgado Segundo de lo Civil 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 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-2023-0002-M

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0070-M**

**Quito, D.M., 27 de enero de 2023**

Anexos:

- INFORME TECNICO-AZQ-DGTC-UGU-IT-2022-278-signed.pdf
- 780742-signed-signed.pdf
- DOCUMENTOS SR. LUIS POZO.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	2023-01-27	
Aprobado por: GABRIELA ALEXANDRA VILLEGAS GUERRERO	GAVG	AZQ-DAJ	2023-01-27	

