

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0501-M

Quito, D.M., 12 de julio de 2023

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

ASUNTO: Informe legal sentencia prescripción Sr. Segundo Dumancela - no cumple lote mínimo

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0207-M de fecha 27 de abril 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-2023-044 de fecha 20 de abril del 2023, me permito emitir el respectivo Informe Legal:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante sentencia dictada el 15 de diciembre del 2021, por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17233-2019-01660, resolvió: “(...) *acepta el recurso de apelación interpuesto por los accionantes Segundo Salvador Dumancela Dumancela y Gloria Judith Rengifo Vásquez, revoca la sentencia subida en grado; en consecuencia admite la demanda y declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de Segundo Salvador Dumancela Dumancela y Gloria Judith Rengifo Vásquez, respecto del lote de terreno con una superficie de 150,47 m2, situado en la parroquia de Quitumbe, Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro de los siguientes linderos: NORTE: en 14,71 m con propiedad de los demandados; SUR: en 14,54m con calle La Cocha; ESTE: en 10,40m con propiedad de David Falcón; y, OESTE: en 10,17m con propiedad del señor Jorge Vásquez; el bien inmueble se encuentra dentro del predio No. 211280 con clave catastral No. 3240702010 (...)*”.

2.- Mediante oficio sin número, asignado a trámite GADDMQ-AZQ-RD-2023-0536-E, suscrito por los señores Segundo Salvador Dumancela y Gloria Judith Rengifo, solicitan: “(...) *disponga a la Unidad de Gestión Urbana, que proceda con el trámite pertinente a fin de que se elabore el informe y se legalice la transferencia de dominio en nuestro favor, considerando la sentencia a través del cual se nos otorga la prescripción extraordinaria de dominio, para posterior efectuar la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad (...)*”.

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0501-M

Quito, D.M., 12 de julio de 2023

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-2023-0207-M de 27 de abril 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-2023-044, el cual luego del análisis técnico concluye: “ (...) la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 211280, 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 150,47 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 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0501-M

Quito, D.M., 12 de julio de 2023

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

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”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0501-M

Quito, D.M., 12 de julio de 2023

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 Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-044, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0207-M de fecha 27 de abril de 2023, con el cual se indica que el predio Nro. 211280, 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 150,47 m² menor a 400m² zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia dictada el 15 de diciembre del 2021 a favor de los señores Segundo Salvador Dumancela Dumancela y Gloria Judith Rengifo Vásquez, por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, 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.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0501-M

Quito, D.M., 12 de julio 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-2023-0207-M

Anexos:

- DOC575.pdf
- INFORME TECNICO-AZQ-DGTC-UGU-IT-2023-044-signed.pdf
- 2023-211280-SUB-EXT-PRESCP-02.pdf
- oficio contestacion compensacion.pdf
- ORDEN DE PAGO predio 211280.pdf
- IRM PREDIO 211280.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	2023-07-11	
Aprobado por: JENNY ALEXANDRA ROMO TRUJILLO	jart	AZQ-DAJ	2023-07-12	

