

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0255-M

INFORME LEGAL N° 330-DJ-2021

1.- OBJETO TRÁMITE:	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2.- SOLICITANTE:	LUZ MARÍA PONCE
3.- PROPIETARIOS:	COOPERATIVA DE VIVIENDA ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMILDES
4.- No. DE PREDIO:	801282
5.-CLAVE CATASTRAL:	31002 19 007
6.- PARROQUIA:	LA FERROVIARIA (Antes Eloy Alfaro)
7.- BARRIO/URB.:	FERROVIARIA MEDIA
8.- FECHA:	16 DE NOVIEMBRE DEL 2021

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0255-M, de 9 de noviembre del 2021, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico y el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada, mediante sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión del inmueble de propiedad de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMILDES**, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Mediante Sentencia dictada el 6 de abril del 2018, la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, declaró que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ha operado a favor de la señora LUZ MARÍA PONCE, respecto del inmueble que consiste en un lote de terreno No. 28, de aproximadamente 56 m2 de superficie, ubicado en el área Dos Prima, del pasaje 2 del Conjunto Habitacional Cooperativa Esfuerzo y Lucha de Los Humildes, sector Ferroviaria Baja, parroquia La Ferroviaria, antes Eloy Alfaro.

Mediante oficio registrado con No. 2018-159838, la señora LUZ MARÍA PONCE, solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, se ingrese la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, la misma que ha sido dictada a su favor por la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Informe Técnico No. AZEA-UGU-2019-019, de 22 de enero del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en su tiempo, donde concluye: ***"(...) el predio en mención NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA por tanto será el concejo metropolitano quién dictamine el trámite correspondiente a seguir"***.

Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2021-0396-O, de 29 de enero del 2021, la Procuraduría Metropolitana, concluyó: ***"(...) 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 informe al Concejo Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular"***.

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZEA-2021-0099-M de 21 de septiembre de 2021, suscrito por Arq. Anita Gissela Escobar Vega, Responsable de la Unidad de Catastro, donde concluye: ***"(...) De acuerdo a nuestra competencia y revisando"***

el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 801282, Clave catastral 3100219007, ubicado en la parroquia Eloy Alfaro y catastrado a nombre de COOP DE VIVIENDA ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMILDES. Con CI: 0000000001 es: AIVA 02050010FERROVIARIA MEDIA- URBANO; ÁREA 7840.00m²; VALOR/m² 85.00 usd; AVALÚO DE TERRENO 478.582,78 usd (...)"

Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0255-M, de 9 de noviembre del 2021, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, señala que "(...) **Valor a cancelar 8.40 x 61.04 = 512.74 dólares (...)**".

BASE LEGAL:

- a) El numeral 1 del artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador 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. [...]*".

- b) El numeral 4 del artículo 86 ibídem, 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 [...]*".

- c) Los Numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Carta Magna, establecen: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

- d) El Artículo 282 del Código Orgánico Integral Penal establece: "[...] **Incumplimiento de decisiones legítimas de autoridad competente.**- *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 [...]*". (Lo resaltado es mío).

- e) El numeral 1, del Art. 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- f) El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo 2162, numeral 1, establece que: "1. *Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente*";

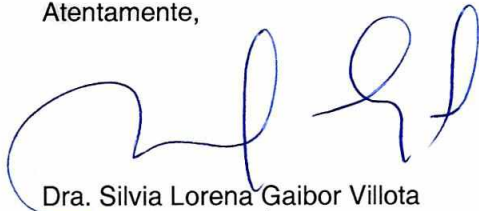
- g) El artículo 2171, ibídem señala: "*Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada: (...) 4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente”;

- h) Mediante expediente No. 2950-2010, el Subprocurador Metropolitano, en el numeral A.2.1, señala: “(...) La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación 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 ese inmueble en particular (...)”.

Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0255-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien señala el “**Valor a cancelar 8.40 x 61.04 = 512.74 dólares**”, esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 6 de abril del 2018, por la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Iñaquito, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

Atentamente,



Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota
DIRECTORA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Stalin Cardenas	DJ	20211116	