

**INFORME LEGAL N° 331-DJ-2021**

1.- OBJETO TRÁMITE:	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2.- SOLICITANTE:	SERGIO TELMO RONQUILLO SALAZAR
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:	23 DE NOVIEMBRE DEL 2021

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M, de 08 de noviembre del 2021, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el Informe Técnico, 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 septiembre del 2019, la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, declaró que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ha operado a favor del señor SERGIO TELMO RONQUILLO SALAZAR, respecto del inmueble de 58.43 m2 de superficie, ubicada dentro del área dos prima, lote de terreno Nro. 20, del Pasaje 1 y Pasaje 2 del Conjunto Habitacional Cooperativa Esfuerzo y Lucha de Los Humildes, sector Ferroviaria Baja, parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), de un lote de terreno de mayor extensión de aproximadamente 7.840,00m2 de superficie ubicado en la calle Adrián Navarro.

Mediante solicitud ingresada por el interesado señor SERGIO TELMO RONQUILLO SALAZAR, trámite número GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0003-M, en el que solicita "(...) *Designe a quien corresponda para que se dé trámite a mi solicitud de ingreso de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio (...)*".

Mediante Informe Técnico de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que "(...) **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...)** Respecto a la Contribución Económica se hace referencia al Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2021-0026-M, al tratarse del mismo predio No. 801282, Clave Catastral 31002 1 9007, compensación por contribución del 15% de Área Verde, este valor económico es estimado ya que los valores de pago pueden tener variaciones de acuerdo al Avalúo Catastral de cada año. Área Prescrita: 58.43m2; Área contribución 15%: 8.76m2; Valor /m2 según el Avalúo: 61.04 USD; **Calculo estimado: 534.717 USD (...)**";

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-AZEA-DGT-UC-2021-0026-M de 07 de octubre de 2021, suscrito por Arq. Anita Gissela Escobar Vega, Responsable de la Unidad de Catastro, donde concluye: "(...) *De acuerdo a nuestra competencia y revisado 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 VIV*

ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMI. CI: 0000000001 constando como global, registra los siguientes datos técnicos: AIVA/VALOR DEL AIVA 02050010 FERROVIARIA MEDIA –URBANO VALOR: 85,00; ÁREA DE TERRENO 7840,00 m<sup>2</sup>; AVALUO 478.582,78usd; VALOR/m<sup>2</sup> según el avalúo 61,04usd (...)

#### 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 Números 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 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone “[...] Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo [...]”

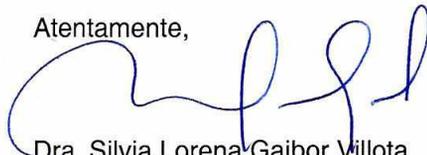
- h) El artículo 2171, ibídem señala: “Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada: (...) 4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que 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 m<sup>2</sup>, 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”;

- i) Mediante expediente No. 2950-2010, el Subprocurador Metropolitano, en el numeral A. 2.1, señala: “La misma solución estimados 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 Consejo 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-2021-0251-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que “(...) NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...) Respecto a la Contribución Económica se hace referencia al Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2021-0026-M, al tratarse del mismo predio No. 801282, Clave Catastral 31002 1 9007, compensación por contribución del 15% de Área Verde, este valor económico es estimado ya que los valores de pago pueden tener variaciones de acuerdo al Avalúo Catastral de cada año. ÁREA PRESCRITA: 58.43m<sup>2</sup>; ÁREA CONTRIBUCIÓN 15%: 8.76m<sup>2</sup>; VALOR /m<sup>2</sup> SEGÚN EL AVALÚO: 61.04 USD; CALCULO ESTIMADO: 534.717 USD (...)” esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Consejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el número 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), Cantón Quito, Provincia de Pichincha, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

Atentamente,



Dra. Silvia Lorena Gaibor Willota  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Stalin Cardenas	DJ	20211123	