

INFORME LEGAL N° 039-DJ-2022

1.- OBJETO TRÁMITE:	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2.- SOLICITANTE:	COQUE JIJÓN POLIVIO GERMÁNICO
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
7.- BARRIO/URB.:	FERROVIARIA MEDIA
8.- CALLE:	HERMANDAD FERROVIARIA
9.- FECHA:	27 de enero del 2022

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0020-M, de 19 de enero del 2022, 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:

1.- Mediante Sentencia dictada el 15 de noviembre del 2017, la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia de Iñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, declaró que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ha operado a favor del señor COQUE JIJÓN POLIVIO GERMÁNICO, respecto del inmueble que consiste en un lote de terreno y construcciones existentes, ubicado en la calle Hermandad Ferroviaria (antes calle Principal "A"), entre Pasaje 2 y Grada B, de 115,75 metros cuadrados de superficie, parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

2.- Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2018-156902, el señor COQUE JIJÓN POLIVIO GERMÁNICO, solicitó que se realice el catastro del predio No. 801282, en virtud de haberlo adquirido mediante Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

3.- Mediante Informe Técnico No. AZEA-UGU-2019-020, de 23 de enero del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, No cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir, además se adjunta copia de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, donde se describe los artículos aplicativos para dichas competencias". (Sic).

4.- Mediante Informe Legal No. 058-DJ-2019, de 21 de febrero del 2019, la Unidad de Asesoría Jurídica, emitió Criterio Legal Favorable para que la petición del señor COQUE JIJÓN POLIVIO GERMÁNICO, sea conocida por el Concejo Metropolitano y se resuelva sobre los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos; y, cambie las condiciones para este inmueble en particular.

5.- 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".

6.- Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2021-1735-O, de 28 de julio del 2021, la Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió el expediente a la Administración Zonal Eloy Alfaro, para que se continúe con el trámite respectivo.

7.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0201-M, de 1 de octubre del 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, solicitó a la responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros, que se emita un informe técnico y se proceda a calcular el aporte del 15% del área útil adquirido mediante sentencia.

8.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2021-0026-M, de 7 de octubre del 2021, la Arq. Anita Gissela Escobar Vega, Responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros, remitió el Informe Técnico correspondiente.

9.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0020-M, de 19 de enero del 2022, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó "(...) **Valor a cancelar 17.36 x 61.04 = 1059.65 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 ibidem, 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 oficio (Expediente Pro-2018-03990) de 6 de diciembre del 2018, el Subprocurador Metropolitano (e), en el inciso 5 manifiesta: *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 3.000.00 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”.*

Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0020-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye “**el valor a cancelar 17.36 X 61.04 = \$1059,65 dólares**”, esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 15 de noviembre del 2017, por la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia de Ñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, 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, Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

Atentamente,



Abg. Oscar A. Jumbo Jumbo
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA (E)
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20220127	