



**INFORME LEGAL No. 302-DJ-2023
ACTUALIZACION.**

1. OBJETO TRÁMITE	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2. SOLICITANTE	WALTER GENARO CARDENAS FONSECA, casado
3. PROPIETARIOS	ALFONSO MARIA SAENZ ESPIN
4. Predio Nro.	586074
5. Clave Catastral	305052101
6. Parroquia	CHILIBULO
7. Barrio/Urb	LOS LIBERTADORES
8. Calle	S10G – OE8-281
9. Fecha	25 de septiembre del 2023

Revisados los documentos constantes en el Memorando **Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M**, de 22 de septiembre del 2023, suscrito por el Ing. Darwin Wladimir Toapanta Huilca, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, mediante el cual remite el informe Técnico y 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 del señor ALFONSO MARIA SAENZ ESPIN, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante Sentencia dictada el 17 de septiembre del 2012, el Juzgado Séptimo de lo Civil de Pichincha, del Distrito Metropolitano de Quito y el 9 de enero del 2018, la Sala Penal de la Corte Provincial de Pichincha, ratificó la sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de los cónyuges CARDENAS FONSECA WALTER GENARO y ARIAS PICO MARIA TERESA, respecto del inmueble que consiste en un lote de terreno y edificaciones asentadas en el mismo, signado con el No. Oe8-281, ubicado en la calle Huaynapalcón y Pasaje "A" de 88,11M2 de superficie parroquia Chilibulo.

2.- 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".

3.- La Comisión de Uso de Suelo con fecha 06 de junio de 2022, resolvió emitir Dictamen Favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No.586074.

4.- Resolución No. C 003-2023, de 05 de enero de 2023, suscrita por el Ab. Pablo Antonio Santillan Paredes, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, en la que resuelve devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe No. IC-CUS-2022-035, a efecto de verificar los valores correspondientes a este predio, previo a que vuelva a ser sometido a conocimiento y resolución por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

5.- Mediante Memorando No. GADDMQ-SGCM-2023-0151-M, de 3 de marzo de 2023, suscrito por el Dr. Diego Andrés Zambrano Alvarez, Coordinador de Gestión de Concejo Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito, remite el expediente de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 586074, clave 3050521010 (...) y como efecto de dicha sentencia y su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales.

6.- Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M de 22 de septiembre del 2023, suscrito por el Ing. Darwin Wladimir Toapanta Huilca, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) Con lo expuesto se desprende que le predio

en mención, **No cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA** por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetro de edificabilidad (...)."

BASE LEGAL:

Constitución de la República del Ecuador:

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 (...).

El artículo 227 dispone: "*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación*".

El numeral 4 del artículo 86 ibídem, señala: "(...) Si la sentencia o resolución no se cumple por parte de servidores 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 (...)"

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*"

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

El artículo 84, letra c), determina que: "*Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales*"

El inciso cuarto del artículo 424 establece: "*En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento*".

Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:

El numeral 1 del Art. 2 determina que: "(...) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones" en concordancia con el literal b) del art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito



El artículo 2556.- Proyectos de Subdivisión.- "Los proyectos de subdivisión tienen 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.

En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad".

El artículo 2559.- Dimensiones y áreas mínimas de los lotes.- "Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano .

Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente – fondo".

Mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 033-2022 de 20 de mayo de 2022, se incorpora en el Código Municipal el Título VII "Del procedimiento para la emisión de informes sobre particiones judiciales y extrajudiciales de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito".

El artículo 2566.- Casos de compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones.- *En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes, y, áreas comunitarias se observarán lo siguiente:*

- a. *Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote, mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria y en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente;*
- b. *Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo".*

Artículo 2567.- "Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- *En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00m², si la contribución del 15% del área verde y el área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

En 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% de área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00m² la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensara en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

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".



Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M, de 22 de septiembre de 2023, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que **"el valor referencial de compensación es de 1633.93 USD. Cabe mencionar que el valor de compensación calculada es referencial y está sujeto a variación de acuerdo a la ORD 027-2021-MET-MODIFICATORIA"**, esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada el dictada el 17 de septiembre del 2012, el Juzgado Séptimo de lo Civil de Pichincha, del Distrito Metropolitano de Quito y el 9 de enero del 2018, la Sala Penal de la Corte Provincial de Pichincha, ratificó la sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, esta Dirección de Asesoría Jurídica, 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 Nro. 586074, ubicado en la parroquia Chilibulo, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico, y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias.

Atentamente,

AB. MONICA FLORES GRANDA
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mgs. Pombosa	DJ	2023-09-25	