

INFORME LEGAL N° 038-DJ-2022

1.- OBJETO TRÁMITE:	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2.- SOLICITANTE:	ARIAS PICO MARÍA TERESA Y OTRO
3.- PROPIETARIOS:	SAENZ ALOMIA ALFONSO y OTRO
4.- No. DE PREDIO:	586074
5.-CLAVE CATASTRAL:	30505 21 010
6.- PARROQUIA:	CHILIBULO
7.- BARRIO/URB.:	LOS LIBERTADORES
8.- FECHA:	27 de enero del 2022

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0017-M, de 13 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 del señor **SAENZ ALOMIA ALFONSO y otro**, 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, declaró que la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ha operado a favor de los señores **CARDENAS FONSECA WALTER GENARO y ARIAS PICO MARÍA 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 Huaynapalcon y Pasaje "A", de 88,11 metros cuadrados de superficie, parroquia Chilibulo, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

2.- Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2018-147722, los señores **CÁRDENAS FONSECA WALTER GENARO y ARIAS PICO MARÍA TERESA**, solicitan que se realice el catastro del predio No. 586074, en virtud de haberlo adquirido mediante Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

3.- Mediante Informe Técnico No. AZEA-UGU-2019-127, de 3 de junio 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. 196-DJ-2019, de 19 de junio del 2019, la Unidad de Asesoría Jurídica, emitió Criterio Legal Favorable para que la petición de los señores **CÁRDENAS FONSECA WALTER GENARO y ARIAS PICO MARÍA TERESA**, 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*".

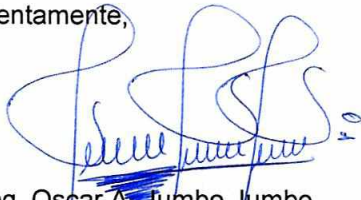
6.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0017-M, de 13 de enero del 2022, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó "(...) **Valor a cancelar 13.22 x 108 = 1427.76 dólares**".

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 oficio (Expediente Pro-2018-03989) de 6 de diciembre del 2018, el Subprocurador Metropolitano (e), en el inciso 5 manifiesta: “*En el evento de que la subdivisión que se genere con la ejecución de la sentencia no cumpla con los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos, se remitirá el expediente con los informes de la Administración Zonal, para conocimiento y resolución del Concejo metropolitano”.* (Sic).

Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0017-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que "el valor a cancelar 13.22 X 108 = \$1427,76 dólares", esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 17 de septiembre del 2012, por el Juez Séptimo de lo Civil de Pichincha, 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. 586074, ubicado en la parroquia Chilibulo, 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	