

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2714-O

Quito, D.M., 03 de octubre de 2023

Asunto: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PREDIO 586074

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

En atención a la comunicación ingresada con trámite Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0707-M, suscrito por la Dra. Libia Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano, mediante la que se solicita actualización de informes técnico y legal, conforme al pedido realizado por los señores Walter Genaro Cárdenas Fonseca y María Teresa Arias Pico, quienes requieren se catastre el lote que formaba parte de uno de mayor extensión adquirido por sentencia al respecto manifiesto:

ANTECEDENTES:

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.

Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M de 22 de septiembre de 2023, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA***", por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros de edificabilidad (...)".

Mediante Informe Legal No. 302-DJ-2023 de 25 de septiembre del 2023, la Abg. Mónica Flores Granda, Directora de Asesoría Jurídica, concluyó: "(...) *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 de la República del Ecuador, 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.*

Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0217-M de 2 de octubre del 2013

Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZ-2023-0554-M

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2714-O

Quito, D.M., 03 de octubre de 2023

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 226, dispone: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.*

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”.*

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 Ordenamiento 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 artículo 472, señala que: “*Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”;*

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2714-O

Quito, D.M., 03 de octubre de 2023

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 (...)*”.

Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:

El numeral 1 del artículo 2, determina que: “(...) *el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la 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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

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”.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 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 1892 y siguientes, de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación del Suelo (LMU10), en concordancia con el artículo 2119 y siguientes del Código Municipal, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano Quito.

Pronunciamiento:

Por lo expuesto, se remite los informes Técnico y Legal de Partición del inmueble de propiedad del

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2714-O

Quito, D.M., 03 de octubre de 2023

señor WALTER GENARO CARDENAS FONSECA, para que en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, y en su parte pertinente manifiesta "(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor Walter Genaro Cárdenas Fonseca (...)*", conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución del Ecuador, autorice el Concejo Metropolitano la partición del lote de terreno 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,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Cristian Marcelo Torres Obando
ADMINISTRADOR ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0217-M

Anexos:

- irm_586074_787391-signed.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0210-M.pdf
- GADDMQ-SGCM-2023-0151-M (2).pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZEA-2023-0444-M.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZEA-2023-0445-M.pdf
- Sentencia Sr. Cardenas Fonseca.pdf
- paty2_1_20231002150944032.PDF
- paty2_1_20231002151053828.PDF
- paty1_1.PDF
- PROYECTO DE RESOLUCION SR WALTER CARDENAS PRESCRIPCION.docx

Copia:

Señora Magíster
Patricia Zaydee Pombosa Loza
Especialista de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN JURÍDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Patricia Zaydee Pombosa Loza	pzpl	AZEA-DJ	2023-10-02	
Aprobado por: CRISTIAN MARCELO TORRES OBANDO	cmto	AZEA-AZ	2023-10-03	



Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2714-O

Quito, D.M., 03 de octubre de 2023

