



INFORME LEGAL No. 112-DJ-2023

1. OBJETO TRÁMITE	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2. SOLICITANTE	HUGO GONZALO PÉREZ TOAPANTA y MARÍA ROSA CULCHAC
3. PROPIETARIOS	COOPERATIVA DE VIVIENDA ESFUERZA Y LUCHA DE LOS HUMILDES
4. Predio Nro.	801282
5. Clave Catastral	31002 19 007
6. Parroquia	LA FERROVIARIA
7. Barrio/Urb	FERROVIARIA MEDIA
8. Calle	HERMANDAD FERROVIARIA
9. Fecha	12 de abril del 2023

Revisados los documentos constantes en el expediente Nro. **GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0066-M**, suscrito por el 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 de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMILDES**, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.- Sentencia dictada el 24 de enero del 2019, la Unidad Judicial con Sede en la parroquia de Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito ratifica la decisión tomada en la Audiencia de 19 de diciembre del 2018 y se declaró que la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ha operado a favor de los señores HUGO GONZALO PÉREZ TOAPANTA y MARÍA ROSA CULCHAC, respecto del inmueble que consiste en una porción de terreno o cuota determinada de terreno ubicada en la Cooperativa de Vivienda "Esfuerzo y Lucha de los Humildes", en la Av. Adrián Navarro; entrando por el pasaje "1" y Pasaje Principal "A", lote 07 esquinero, sector Ferroviaria Baja, parroquia La Ferroviaria antes Eloy Alfaro, cantón Quito, provincia de Pichincha

2.- Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0011-M de 16 de enero del 2020 suscrito por el Arq. Roberto Bustamante, 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 a seguir, de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias*"

3.- Con Informe Legal Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2020-0023-M, de 30 de enero del 2020, la Unidad de Asesoría Jurídica emitió Criterio Legal Favorable para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular.

4.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0857-O, de 03 de abril del 2020, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remitió el expediente con los informes técnico y legal de fraccionamiento del inmueble a la Secretaría General del Concejo (E), para que continúe con el trámite respectivo

5.- Con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0396-O, de 29 de enero del 2021, la Procuraduría Metropolitana concluyo: "(...) *las Administraciones Zonales de acuerdo al régimen jurídico aplicable realizaran el análisis de cumplimiento de los parámetros de zonificación y de la contribución o compensación del área verde e informarán al Concejo Metropolitano, según los supuestos facticos que presenten cada uno de los casos en particular*"



Municipio de Quito

6.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3032-O, de 29 de julio del 2021, la Secretaría General del Concejo Metropolitano Procuraduría Metropolitana solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro: "... se remita los informes técnico legal correspondientes en los que señale el valor en mención y se adjunte además el respectivo informe de la Unidad Desconcentrada de Catastro"

7.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0066-M de 13 de marzo 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó "(...) Valor referencial de compensación 10.719x61.045USD=654.29 USD(...) sujeto a variación de acuerdo a la ORD-027-2021-MET-MOFIFICATORIA".

BASE LEGAL:

Constitución de la República del Ecuador:

El numeral 1 del artículo 83 de la Constitución de vía 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 hay 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



**Municipio
de Quito**

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 cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”

Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando Nro. Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0066-M suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que “ **el valor referencial de compensación 10.719x61.045USD=654.29 USD**”, esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada el 24 de enero del 2019, por el juez de la Unidad Judicial con Sede en la parroquia de Quitumbe, 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 d la Constitución autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio Nro. 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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,

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dr. Alex Saguay	DJ	2023-04-12	



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 regulara el uso y adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulara y controlara 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 2266.149, respecto a los proyectos de subdivisión, señala: “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 (...)”.

El artículo 2266.152, respecto a las dimensiones y áreas mínimas de los lotes, dispone: *Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observaran 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 2266.160 señalan: “Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones 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 comprenderá 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.