



TRÁMITE No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0062-M

INFORME LEGAL Nº 111-DJ-2023

1.- OBJETO TRÁMITE:	INFORME DE PARTICIÓN POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2.- SOLICITANTE:	AB. LUIS ALBERTO ALVARO RAMIREZ
3.- PROPIETARIOS:	LORENZA PRIMERO CARGUA
5.- No. DE PREDIO:	197324
6.-CLAVE CATASTRAL:	3080703003
7.- PARROQUIA:	CHILIBULO
8.- BARRIO/URB.:	SANTIAGO ALTO
9.- CALLE:	Oe9F
10.- FECHA:	19 de abril del 2023

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0062-M, de 8 de marzo del 2023, mediante el cual el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad de realizar la subdivisión por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, del inmueble de propiedad de LORENZA PRIMERO CARGUA, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Mediante Sentencia dictada el 23 de marzo del 2017, la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, concedió la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, a los señores, del derecho de dominio **de una parte del lote** de terreno ubicado en el barrio Santiago Alto, parroquia Chilibulo, cantón Quito, con una superficie de 192,00 (CIENTO NOVENTA Y DOS) metros cuadrados.

Mediante comunicación ingresada con trámite Nro. GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2022-0219-E, mediante al cual los señores SEGUNDO CARLOS OÑA YASIG y MARIA GAVINA TOAPANTA TAYOPANTA, a través de su Abogado manifiestan: "(...) solicito a su autoridad con el fin de continuar con el catastro de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, causa No. 17230-2015-07230 dada a favor de los señores SEGUNDO CARLOS OÑA YASIG y MARIA GAVINA TOAPANTA TAYOPANTA, por la UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIAL DE PICHINCHA (...)".

Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0062-M, de 8 de marzo del 2023, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana concluyó "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el Consejo 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".

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 inciso cuarto del artículo 424, establece: *“En el caso de predio 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 previo de área verde y equipamiento comunitaria del área útil del terreno o su compensación en dinero según el evaluó catastral del porcentaje ante 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 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:

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 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 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.

El artículo 2266.160 señalan: *“Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y el área comunitaria en forme 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.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², 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”.



Pronunciamiento:

Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0062-M, de 8 de marzo del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que **"el valor referencial de compensación es 797.04 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 23 de marzo del 2017, por el Juez de la Unidad Judicial con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia 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 Nro. 197324, 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 competente. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elemento 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 en análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestra competencia.

AB. OSCAR JUMBO JUMBO
DIRECTOR DE ASESORIA JURIDICA (E)
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSIBLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mgs. Pombosa	DJ	2023-04-19	

