



TRÁMITE No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0048-O

INFORME LEGAL No. 115-DJ-2023

1. OBJETO TRÁMITE	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2. SOLICITANTE	RONQUILLO SALAZAR SERGIO TELMO
3. PROPIETARIOS	COOPERATIVA DE VIVIENDA ESFUERZO y LUCHA DE LOS HUMILDES
4. Predio Nro.	801282
5. Clave Catastral	3100219007
6. Parroquia	LA FERROVIARIA
7. Barrio/Urb	FERROVIARIA MEDIA
8. Calle	E5 HERMANDAD FERROVIARIA
9. Fecha	19 de abril de 2023

Revisados los documentos constantes en el expediente **Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0048-O**, 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 6 de septiembre del 2019, la Unidad Judicial con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, del Distrito Metropolitano de Quito, declaró la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del Señor SERGIO TELMO ROQUILLO SALAZAR, respecto del inmueble que consiste en un lote de terreno y edificaciones asentadas en el bien inmueble de 58,43 M2 de superficie, ubicado en el Conjunto Habitacional Cooperativa Esfuerzo y Lucha de Los Humiles, sector Ferroviaria Baja, parroquia La Ferroviaria, de un lote de mayor extensión de aproximadamente 7840,00 m2.

2.- Memorando No. GADDMQ-SGCM-2023-0152-M, de 3 de marzo de 2023, suscrito por el Dr. Diego Andrés Zambrano Alvarez, Coordinador de Gestión de Concejo Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito para que se autorice la subdivisión del bien cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales.

3.- Informe No. IC-CUS-2022-059, suscrito por la Abogada Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, el que resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio número 801282,

4.- Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0048-O de 21 de marzo del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, 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 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 *ibidem*, 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 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. 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. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0048-O, de 21 de marzo del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que “el valor referencial de compensación 535,02 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 6 de septiembre del 2019, 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. 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	Mgs. Pombosa	DJ	2023-04-19	

