

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1039-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

Asunto: SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE 58,43 M2 A FAVOR DEL SEÑOR SERGIO TELMO RONQUILLO SALAZAR

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

En atención a la comunicación s/n ingresada con trámite Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0152-M, suscrito por el Dr. Diego Andrés Zambrano Alvarez, Coordinador de Gestión de Concejo Secretaria 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.

ANTECEDENTES:

Mediante Sentencia dictada el 6 de septiembre del 2019, la Unidad Judicial con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, concedió la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del Señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar, del derecho de dominio del inmueble, ubicado en el barrio Ferroviaria Media, parroquia La Ferroviaria, con una superficie de 58.43 metros cuadrados.

Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0048-M de 21 de marzo de 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, 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. 115-DJ-2023 de 19 de abril del 2023, el Abg. Oscar Jumbo Jumbo, Director de Asesoría Jurídica (E), 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. 801282 ubicado en el barrio Ferroviaria Media, parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1039-O

Quito, D.M., 27 de abril 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*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1039-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

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 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:

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”.

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1039-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

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”.

Pronunciamento:

Por lo expuesto, se remite los informes Técnico y Legal de Partición del inmueble de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA ESFUERZO y LUCHA DE LOS HUMILDES, 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 SERGIO TELMO RONQUILLO SALAZAR (...)”*, conforme los dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice el Concejo Metropolitano la partición del lote de terreno, predio No.801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1039-O

Quito, D.M., 27 de abril de 2023

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Nataly Patricia Avilés Pastás
ADMINISTRADORA ZONAL
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0048-O

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2023-0152-M (1).pdf
- irm_801282_787392-signed.pdf
- SENTENCIA PAD COOP ESFUERZO Y LUCHA HUMILDES 58.43M2.pdf

Copia:

Señora
Margarita Oñate Orozco
Auxiliar de Servicios
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - SECRETARÍA GENERAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Patricia Zaydee Pombosa Loza	pzpl	AZEA-DJ	2023-04-24	
Aprobado por: Nataly Patricia Avilés Pastás	npap	AZEA-AZ	2023-04-27	

