

TRÁMITE No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0100-M

INFORME LEGAL No. 160-DJ-2023

1. OBJETO TRÁMITE	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2. SOLICITANTE	JOSE ARCESIO FAJARDO Y LUCIA BEATRIZ GAVIDIA ESTRELLA
3. PROPIETARIOS	LORENZA PRIMERO CARGUA
4. Predio Nro.	197324
5. Clave Catastral	30807 03 003
6. Parroquia	CHILIBULO
7. Barrio/Urb	SANTIAGO ALTO
8. Calle	HERMANDAD FERROVIARIA
9. Fecha	16 de mayo del 2023

Revisados los documentos constantes en el expediente **Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0100-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 señora **LORENZA PRIMERO CARGUA**, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1.- Sentencia dictada el 26 de octubre de 2022, la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia de Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de los señores JOSE ARCESIO FAJARDO y la señora BEATRIZ GAVIDIA ESTRELLA, respecto del inmueble ubicado en el sector la Raya Alta, Barrio la Raya Alta Parroquia Chilibulo.

2.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2023-0040-M de 25 de abril de 2023, suscrito por la Arq. Lucia Daniela Muñoz Moya Responsable de la Unidad de Catastros Administración Zonal Eloy Alfaro, concluyo: *"Conforme a la documentación antes detallada se informa que, la presente sentencia es factible de ser catastrada en el sistema SIREC-Q conforme se visualiza en la siguiente captura de pantalla (...)"*

3.-Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0100-M de 02 de mayo del 2023 suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: *"(...) Valor Referencial de Compensación: 20.075m² x 27.675USD = 721.61USD Cabe mencionar que el valor de compensación calculada es referencial y estará sujeto a variación de acuerdo a la ORD-027-2021-MET-MODIFICATORIA."*

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 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-2023-0100-M suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que “Valor Referencial de Compensación: 20.075m² x 27.675USD = **721.61USD** Cabe mencionar que el valor de compensación calculada es referencial y estará 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 26 de octubre de 2022, 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. 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 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:	Abg. Alexandra Cajas	DJ	2023-05-16	X