



INFORME LEGAL No. 207-DJ-2023

1. OBJETO TRÁMITE:	INFORME DE PARTICIÓN POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
2. SOLICITANTE:	SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO Y MARÍA ROSA ELENA BONILLA CALERO
3. PROPIETARIOS:	ALBERTO CAJAMARCA USHÑA
4. NRO. PREDIO:	3551185
5. CLAVE CATASTRAL:	31108 24 0011
6. PARROQUIA:	LA MENA
7. BARRIO:	COMBATIENTES
8. CALLE:	PASAJE A, S 23-70
9. FECHA:	27 de junio del 2023

Revisados los documentos constantes en el memorando No. **Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M**, de 21 de junio de 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 los señores **SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARÍA ROSA LENA BONILLA CALERO**, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Mediante Sentencia dictada el 26 de abril de 2013, el Juzgado Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha, concedió la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, a los señores **SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARÍA ROSA LENA BONILLA CALERO**, del derecho de dominio del Lote de Terreno ubicado en el Barrio Veracruz, parroquia Chillogallo, cantón Quito, con una superficie de 183,30 metros cuadrados.

Mediante comunicación ingresada con el No. **ADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2022-5263-E**, los señores **SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARÍA ROSA LENA BONILLA CALERO**, en su parte pertinente manifiesta: "(...) *solicitamos se sirva emitir el ACTO DE AUTORIZACIÓN DE FRACIONAMIENTO del lote de mayor extensión signado como número dos conforme al área establecida en la sentencia, como podrá observar lo hemos catastrado y ya existe número de predio el mismo que es 3551185 clave catastral 1701022220388085111 conforme sentencia antes referida (...)*".

Mediante Informe Técnico No. **GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M** de 21 de junio 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 el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros 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 226, manda: establece que las instituciones del Estado, las servidoras o servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley.

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 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 2556, 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 2559, 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 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 1990 y siguientes, de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación del Suelo (LMU10), en concordancia con el artículo 2260 y siguientes del Código Municipal, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo 2567 señala: "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 compensará 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-2023-0139-M, de 21 de junio del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluyó: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA y a la RESOLUCIÓN Nro. AQ 007-2023**, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros de edificabilidad (...)", 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, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 3551185, ubicado en la parroquia La Mena, Cantón Quito, 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. Mónica Alexandra Flores Granda
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Emilia Cevallos	DJ	2023-06-27	