

*Prescripción
de Sucesión
13/01/2017*

QUITO

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

0000083

Oficio N°- AMZT-2017-

Quito DM,

Ticket GDOC N° 2016-059667

11 ENE 2017

Señor

Abogado

Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio

De mi consideración:

Por medio del presente, y en cumplimiento al Pronunciamiento emitido por parte de la Procuraduría Metropolitana que hace referencia a la Consulta sobre sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio, literal B.2.- manifiesta en su parte pertinente: "En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales) con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite", remito a Usted a fin de continuar con el trámite correspondiente, el expediente que tiene relación con la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio emitida por Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha a favor de la señora María Tipantiza y otros, quien solicita mediante ticket 2016-059667, el catastro del inmueble.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Alfonso Muñoz Peñaherrera.
**ADMINISTRADOR MUNICIPAL
ZONA TUMBACO**

Elaborado por:	VChávez	DAJ	2017-01-10	
Revisado por:	XBermeo	DAJ	2017-01-10	

SECRETARÍA GENERAL CONSEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 11:37
	13 ENE 2017
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN: JR
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 2-110

Adj.: Expediente original en 71 fojas útiles

INFORME LEGAL N° 002-DAJ-AMZT-2017

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LA SEÑORA MARÍA MAGDALENA TIPANTIZA ESPINOZA Y OTROS.

ANTECEDENTE:

Mediante sentencia emitida el 22 de diciembre de 2014 por la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2013-1058 dispone: "... se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera de los derechos de dominio de los presuntos y desconocidos herederos de José Caiza Mendoza; sobre el lote de terreno que fuera parte de la hacienda "Sigsipamba", parroquia de Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, con María Nicolasa Tandayano en una extensión de 87,90 metros; SUR, con Rudesindo Tipantiza en una extensión de 70.60 metros; ORIENTE, con quebradilla sin nombre en una extensión de 63,01 metros; y, OCCIDENTE, con calle pública en un extensión de 58.60 metros; con una extensión de 4.818,40 metros cuadrados, según datos recogidos del informe pericial constante a fs. 137-144 de autos.- En tal virtud, y por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada los señores: Luis Reinaldo, María Magdalena, María Graciela, Héctor Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza en calidad de herederos de la actora María Inés Espinoza Simbaña, adquieren el dominio del inmueble antes descrito incluyendo las construcciones y servidumbres establecidas; no obstante haberse determinado cabida, linderos la prescripción adquisitiva se la hace como cuerpo cierto. Déjense a salvo los derechos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en cuanto a sus competencias en caso de partición Judicial debiendo anotarse que la presente sentencia declarativa concede por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble descrito a favor de la parte actora, sin que esto implique partición judicial alguna, por lo que no es aplicable al caso Art. 473 del COOTAD."

La mencionada sentencia se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley, según razón 03 de febrero de 2015 por el Dr. Francisco Justicia Salgado Secretario Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

La beneficiaria, con fecha 02 de agosto de 2016, según ticket N° 2016-059667, ingresa la documentación solicitada por el departamento Técnico de esta Administración Municipal con la finalidad de continuar con el trámite pertinente.

PRONUNCIAMIENTO PROCURADURIA METROPOLITANA

Conforme pronunciamiento emitido por Procuraduría Metropolitana según oficio expediente N° 2950-2010 del 31 de octubre del 2011 respecto de los casos Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio la presente Prescripción se enmarca dentro del escenario B.2, que señala:

"En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales) con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite".

Mediante Oficio (Expediente de Procuraduría No. 03013-2014) de 03 de marzo de 2016, suscrito por el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E) respecto del catastro de una

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en relación a la contribución de áreas verdes señala : “... en estos casos se deberá establecer el porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial, conforme lo dispone el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.” (Subrayado por su importancia).

Mediante Oficio (Referencia Expediente No. 2503-2016) de 30 de noviembre de 2016 en el cual manifiesta: “De los informes y normativa legal citada, se establece que la ejecución de una sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, respecto de una parte de la totalidad de un inmueble, genera fraccionamiento o partición de ese inmueble.

Para canalizar el cumplimiento de este tipo de sentencias se emitió el informe legal No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 por parte de Procuraduría Metropolitana, en relación a las condiciones de zonificación.

Complementariamente, a través de acto normativo del Concejo Metropolitano (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo 77No. 4) se estableció que la contribución del área verde y de equipamiento comunal en las particiones judiciales, se calculará tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente. En razón de lo expuesto, ratificamos el criterio legal emitido mediante informe No. 3013-14 de 03 de marzo de 2015, con las excepciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso segundo del artículo 424.”

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando N° 4031-DGT-GU-2016 el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio, emite criterio técnico e informa que: “el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 554490 de fecha 2015-10-20, para el predio N° 5100144. Por lo que se remite el trámite 2016-059667, para que se continúe con el proceso respectivo.”

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Art. 473 contempla: “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. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. (Lo subrayado me pertenece).

ANÁLISIS Y CRITERIO JURÍDICO:

De la documentación Adjunta se desprende que la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete Jueza De La Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia De Pichincha, emitió una sentencia de Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio, a favor de la señora María Tipantiza Espinozay otros, generando a través de esta sentencia una partición del inmueble y conforme al pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana mediante el Oficio (Referencia Expediente No. 2503-2016) de 30 de noviembre de 2016 en el cual manifiesta: *"En razón de lo expuesto, ratificamos el criterio legal emitido mediante informe No. 3013-14 de 03 de marzo de 2015, con las excepciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso segundo del artículo 424."*, se establece que debe obligatoriamente entregar una contribución por área verde.


Por lo expuesto, es criterio de esta Dirección Jurídica que el trámite se ha remitido al Consejo Metropolitano para que se continúe con lo establecido en el Art. 473 del COOTAD, es decir el informe respectivo emitido por el Consejo.

Cabe indicar que los peticionarios están obligados a entregar la contribución por áreas verdes establecidas en el criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana



Dr. Javier Berniceo F.

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Elaborado por:	VChávez	DAJ	2017-01-10	
----------------	---------	-----	------------	---

Referencia Expediente No. 2503-2016
GDOC: 2016-059667

30 NOV 2016

Doctor

José Luis Guevara Rodríguez

**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA**

Presente.-

De mi consideración:

Mediante oficio No. 1572-SGCTPC-2016 de 23 de septiembre de 2016, solicita a Procuraduría Metropolitana, en relación al pedido de la señora María Tipantiza y otros, el catastro de un inmueble adquirido por Sentencia de Prescripción Extraordinaria adquisitiva de Dominio, emitida por la doctora Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, se eleve a consulta lo siguiente:

- 1.- ***“Si en el presente caso los beneficiarios de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, están obligados a contribuir con área verde comunal conforme oficio (Expediente de Procuraduría No. 03013-2014 de 3 de marzo de 2016)”***.
- 2.- ***“O el escenario B.2 del pronunciamiento emitido por Procuraduría Metropolitana según oficio (Expediente No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011)”***.

En cuanto a las sentencias de prescripción que comportan actos de subdivisión o fraccionamiento, en este caso específico que no afectan a las condiciones generales de los inmuebles de la zona (Escenario B.2 del pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana Expediente No. 2950-2010) y respecto a las áreas verdes que puedan existir, dentro del ámbito legal se entiende lo siguiente:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el inciso segundo del artículo 424, manifiesta:

“Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo al o establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de ésta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización”. (Énfasis añadido)

Por otra parte la Ordenanza Metropolitana No. 172, en el artículo 77 numeral 4, establece:

“De conformidad con el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de

Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.

En este tipo de partición judicial de conformidad a lo establecido en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente." (Énfasis añadido)

PRONUNCIAMIENTO LEGAL:

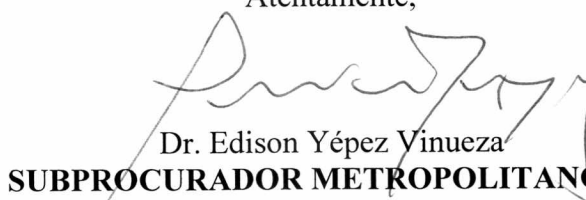
De los informes y normativa legal citada, se establece que la ejecución de una sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, respecto de una parte de la totalidad de un inmueble, genera fraccionamiento o partición de ese inmueble.

Para canalizar el cumplimiento de este tipo de sentencias se emitió el informe legal No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 por parte de Procuraduría Metropolitana, en relación a las condiciones de zonificación.


Complementariamente, a través de acto normativo del Concejo Metropolitano (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo 77 No. 4) se estableció que la contribución del área verde y de equipamiento comunal en las particiones judiciales, se calculará tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

En razón de lo expuesto, ratificamos el criterio legal emitido mediante informe No. 3013-2014 de 03 de marzo de 2015, con las excepciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso segundo del artículo 424.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto el expediente completo. (63 F. - 3 PLANOS Y 1 CD)

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Alin Acevedo	15-11-2016	
Revisado Por:	Carlos Guerrero		



Procuraduría
Metropolitana

Expediente No.: 2950-2010 ✓
Referencia: Consulta sobre sentencias
de prescripción adquisitiva de dominio

T. 1011-7303 2

31 OCT 2011

Señora Magister
Natalia Novillo Rameix

**SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Presente.-

Estimada Secretaria:

Mediante su oficio SCTP-No. 0748 de 7 de junio de 2011, que hace referencia al oficio No. 1018 de 18 de mayo de 2011, suscrito por la Administradora Municipal de la Zona Valle de los Chillos, usted solicita a la Procuraduría Metropolitana, la absolución de la siguiente consulta:

“en los casos donde el Administrado tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada por el juez competente y legalmente ejecutoriada, previo al catastro debe contar con la aprobación de subdivisión; o con la autorización del Concejo Metropolitano; o, debería catastrarse directamente y oficiarse al Registro de la Propiedad a fin de que se proceda con sus inscripción?”

Al respecto de la consulta planteada, me permito manifestarle lo siguiente:

I. MARCO NORMATIVO APLICABLE:

La Constitución, en su artículo 75, como parte de los denominados derechos de protección, expresamente establece:

“Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión.

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL METROPOLITANA

[Handwritten signature]

[Handwritten initials JT]
74
setenta y cuatro

El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley.”
(énfasis añadido).

Por otro lado, el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (de ahora en adelante COOTAD), menciona:

“Art. 473.- 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. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”

Como vemos entonces, de acuerdo a la consulta planteada, el problema gira en torno a determinar en cuáles supuestos se debería cumplir directamente con la orden judicial, y en cuáles casos se debería realizar el trámite de catastro y/o el de autorización para subdivisión. Todo lo anterior en el marco de evitar posibles responsabilidades al funcionario encargado de ejecutar la orden judicial.

Para absolver de manera adecuada esta consulta, debemos de analizar cada uno de los posibles escenarios, partiendo de dos variables: a) Contenido de la sentencia judicial, y b) La necesidad o no de subdividir el inmueble objeto del proceso, a pesar de tratarse en principio de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

II. ANÁLISIS DEPENDIENDO DE LOS ESCENARIOS:

A. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena expresamente el catastro y la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante.

A.1.- En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos (entiéndase sin requerirle al

interesado el inicio de trámite administrativo alguno), y proceder a catastrar a nombre del nuevo dueño, el inmueble.

A.2.- En el contexto establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, pero no hay afectación a las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la zona pertinente, igual la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos. Sin embargo, en este caso, por la particular naturaleza de la pretensión, el Municipio, de oficio, deberá iniciar el trámite de fraccionamiento o subdivisión, para luego catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo. Es importante recalcar que en este supuesto tampoco se debe solicitar al interesado el inicio de trámite administrativo alguno, o el ingreso de cualquier tipo de documentación.

A.2.1.- La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado "lote mínimo". En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular.

Lo importante en los últimos dos escenarios es que bajo ningún concepto los procesos internos del Municipio, pueden afectar los derechos e intereses del actor (interesado), sobre todo en lo que tiene que ver con obtener la regularización del inmueble que adquirió mediante la prescripción adquisitiva.

B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena, de manera expresa, solo la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.

B.1.- En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal solo le solicitará al interesado (actor) el inicio del trámite normal de actualización

catastral (ante una de las Administraciones Zonales), para que el bien inmueble quede a su nombre.

B.2.- En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales), con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite. Solo una vez que el trámite de fraccionamiento termine, se podrá catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo.

B.2.1.- En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente.

Lo anterior está en plena concordancia con lo establecido en el artículo 84 literal c) del COOTAD, el cual expresamente establece:

"Art. 84.- Funciones.- 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..."

Estimamos que de esta forma, se da solución a este escenario en el cual la sentencia no se pronuncia sobre la actualización catastral.

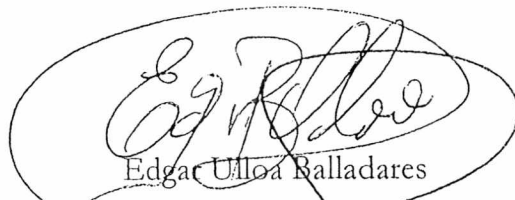
III. CONCLUSIÓN:

Estimamos que bajo los supuestos antes expresados, cumplimos los postulados constitucionales y evitamos caer en un posible desacato de sentencias dictadas por organismos jurisdiccionales.

Por otra parte, debe quedar claro que cuando este informe hace referencia a que el Municipio, de oficio, deberá realizar alguna acción, se entiende que quien deberá realizarla es el departamento competente dentro de la estructura municipal. Por ejemplo, cuando nos referimos a la actualización catastral, deberá realizarla la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, en cada una de las Administraciones zonales. "

De esta forma hemos atendido su requerimiento, y estamos dispuestos a ampliar esta respuesta en caso de ser necesario.

Atentamente,



Edgar Ulloa Balladares

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

c.c. Administradora Valle de los Chillos
RM/2011-10-03
Adj.: Expediente.

(51)

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	08 MAR 2016
QUITO ALCALDÍA	PRIMA RECEPCIÓN: NÚMERO DE HOJA: -33A-



Expediente de Procuraduría No. 03013-2014

2014-053188

3 MAR 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución de Alcaldía A004 de 12 de febrero de 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

SOLICITUD:

En atención al Oficio No. SG 0714 de 20 de agosto de 2014, en el que solicita informe legal en relación a la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio emitida a favor del señor Edgar Cabascango, del predio No. 5331627, ubicado en la calle S/N, sector Tola Grande, parroquia Tumbaco, indico lo siguiente:

ANÁLISIS:

1. De conformidad con lo dispuesto por el literal e) del artículo 3 de la Resolución de Alcaldía No. A005 de 13 de junio de 2014, mediante la cual el señor Alcalde delega sus competencias y atribuciones; corresponde a las Administraciones Zonales, dentro de la circunscripción territorial a su cargo, los asuntos relacionados con fraccionamientos, subdivisiones, propiedad horizontal, levantamiento y constitución de hipotecas, levantamiento de prohibiciones de enajenar y transferencias o reconocimiento de dominio, en los que esté directamente relacionado el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Mediante Oficio que hace referencia al expediente No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, Procuraduría Metropolitana absolvió la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y por tanto emitió su criterio

46

000043 ⁶⁵ sesenta y cinco
cero

legal de carácter general para los casos de fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio. En dicho informe se señala que cuando el Municipio de oficio deba realizar alguna acción, se entiende que quien debe realizarla es el departamento competente dentro de la estructura municipal, en cada Administración zonal; por consiguiente, el informe jurídico es de responsabilidad de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal correspondiente.

3. La Administración Zonal Tumbaco, mediante Oficio No. 000481 AMZT-2014 de 23 de abril de 2014, remite el Informe Legal No. 15-DAJ-AMZT-2014, emitido por el Director Jurídico encargado de la Zona, dentro del cual finaliza manifestando "*[...] conforme al informe técnico emitido por el Arq. Elvis Montaña, Director de Gestión de Territorio la presente Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, la orientación del lote según el plano no es la correcta, y existe una afectación vial que no consta en el plano presentado por el perito, por lo que el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo enunciado por Procuraduría Metropolitana*".
4. La Procuraduría Metropolitana, mediante Oficio Expediente No. 3013-2014 de 26 de septiembre de 2014, en relación a lo informado sobre la afectación vial que no consta en el plano presentado por el perito, solicitó a la Administración Zonal Tumbaco remita los informes técnicos respectivos, así como, la resolución que aprobó el trazado vial que se hace referencia.
5. Mediante oficio No. 000265-AMZT-2016 de 01 de febrero de 2016, la Ing. Andrea Hidalgo Maldonado, Administradora Municipal de la Zona Tumbaco, informa "(...) *no existe resolución alguna por parte del Concejo Metropolitano de Quito que apruebe la vía que afecta el predio No. 5331627, y la debida afectación se encuentra detallada en el informe de replanteo vial adjunto.*"
6. En el criterio emitido mediante el Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana analiza cada uno de los posibles escenarios en cuanto a una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, y el procedimiento a seguir en dichos escenarios, para cumplir con la obligación de acatar el fallo judicial.

Uno de los escenarios planteados en la absolución de consulta, plantea:

"B.2.1.- En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales..."



PROCURADURIA METROPOLITANA

INFORME LEGAL:

Por lo expuesto, Procuraduría Metropolitana mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, se ha pronunciado respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción adquisitiva de dominio, y el procedimiento a seguir en el evento de fraccionamientos producidos a causa de dichas sentencias.

En el presente caso, la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implica una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio, esto es al "lote mínimo". En este contexto, una vez que se ha verificado la no existencia de una resolución de trazado vial que afecte al predio referido, el órgano competente para conocer y resolver los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que no observan los parámetros de zonificación, es el Concejo Metropolitano, de acuerdo con los informes técnico y legal de la respectiva Administración Zonal, toda vez que Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para estos casos, mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011.

Cabe puntualizar que en estos casos se deberá establecer el porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial, conforme lo dispone el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Atentamente,

[Handwritten signature]

Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto el expediente completo. (33)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Patricio Guerrero	19-02-2016	<i>[Handwritten mark]</i>

[Handwritten mark]



MEMORANDO No.1031 – DGT – GU – 2016

PARA: DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
ASUNTO: TRÁMITE 2016-059667
FECHA: 26 DE MAYO 2016

En referencia al Trámite ingresado en esta Administración con Ticket 2016-059667, mediante el cual se solicita el ingreso al catastro de una Sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio del Predio N° 5100144.

Conforme al expediente N° 2950-2010 del 31 de octubre del 2011 emitido por la procuraduría Metropolitana la presente Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio se encuentra dentro del Escenario B.2.- "En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales), con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite".

Al respecto informo que:

- Que en la resolución emitida por la Dra. Grimanesa Marisol Erazo Navarrete, Juez del Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha, en su parte pertinente determina: "...se acepta la demanda, declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera de los derechos de dominio de los presuntos y desconocidos herederos de José Caiza Mendoza; sobre el lote de terreno que fuera parte de la hacienda "Sigsipamba", parroquia de Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, con María Nicolasa Tandayano en una extensión de 87.90 metros; SUR, con Rudesindo Tipantiza en una extensión de 70.60 metros; ORIENTE, con quebradilla sin nombre en una extensión de 63.01 metros; y, OCCIDENTE, con calle pública en una extensión de 58.60 metros; con una extensión de 4.818,40 metros cuadrados, según datos recogidos del informe pericial constante a fs. 137-144 de autos.- En tal virtud, y por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los señores Luis Reinando, María Magdalena, María Graciela, Hector Daniel y María Rosario Tipantiza Espinoza en calidad de herederos de la actora María Inés Espinoza Simbaña, adquieren el dominio del inmueble antes descrito, incluyendo las construcciones y servidumbres establecidas..."
Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), se determinó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos:

Table with 2 columns: 1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD * and 2.- UBICACIÓN DEL LOTE *. It contains technical details of the plot and a map showing its location within a larger area.

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

Handwritten notes: V.A. Trámite p. 22/5/16

QUITO ADMINISTRACIÓN METROPOLITANA DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA RECIBIDO POR: 30-05-16 REGISTRO NRO: 335

Handwritten notes: P-39, JWB-55, CUERPO y CWC.



La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae, al predio 5100144, clave catastral 20437 03 005, catastrado a nombre de DIAZ QUIPO ANTONIO, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

4.- REGULACIONES		
ZONA Zonificación: A2 (A1002-35)	PISOS Altura: 8 m Número de pisos: 2	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Lote mínimo: 1000 m ² Frete mínimo: 20 m COS total: 70 % COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (AR) Agrícola residencial	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI	

Del informe pericial y la sentencia adjuntos se desprende que el área que se subdivide es de 4.818,40 m² por lo que conforme a la zonificación del lote, la resolución propuesta cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 554490 de fecha 2015-10-20, para el predio N° 5100144.

Por lo que se remite el trámite 2016-059667, para que se continúe con el proceso respectivo.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

Arq. Bolívar Arévalo G.
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	26-05-2016	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade	26-05-2016	

Adj: Trámite 2016-059667 en 52 fojas útiles, 3 Planos y 1 CD

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBACO

Tumbaco, 28 de octubre de 2015

TICKET No 2015-175038

Oficio N° 5222 - DGT - GU - 2015

Señor (a)

MA. CRISTINA ZAMBRANO

Presente.-

INFORME TECNICO DE REPLANTEO VIAL

PROPIETARIO	Díaz Quipo Antonio	ESCRITURAS	Not	1965	6	4
UBICACIÓN	Sector : Sigsipamba	PARROQUIA	Pifo			
CLAVE CATASTRAL	20437 03 005	No. PREDIO	5100144			
I.R.M.	554490	20/10/2015 No. CEDULA:	1702701044			

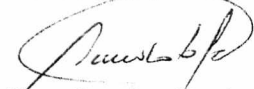
DATOS SEGÚN INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (IRM) Y DOCUMENTACION PROPORCIONADOS POR EL ADMINISTRADO

INFORME:

AL SUR : Calle sin nombre, ancho 10.00 m. Línea de fábrica a 5.00 m. del eje vial. AFECTACION de 1.00 m. de profundidad en todo el frente del predio.

Definición vial según memorando N° 2406-DGT-TV-2015.

Atentamente,



Top. Ramiro Gualoto J.

RESPONSABLE TÉCNICO

	NOMBRE		FECHA	FIRMA / SUMILLA
Revisado por	Arq. Luis Andrade B.	Unidad Administrativa Gestión Urbana		
Aprobado por	Arq. Bolívar Arévalo G.	Director de Gestión del Territorio		

El informe de replanteo vial contiene datos técnicos de orientación geográfica, ancho y afectaciones viales en base a las condiciones físicas actuales del predio.

Los datos consignados en el presente informe se emiten de conformidad con lo previsto en el Mapa PUOS Vi, que forma parte del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial. Ordenanza 171 de 30 de diciembre de 2011, Plan Parcial y trazados viales aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito Cualquier alteración lo anulará

(26)

-38-
TREINTA
Y OCHO
G.M.P.