

Fecha: **28 MAY 2018** Hora **9.11**

Nº. HOJAS **-128h-**

Recibido por: *[Signature]*

[Handwritten signatures]



EXPEDIENTEPRO-2018-00952
GDOC: 2017-166323
DM QUITO,

24 MAY 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención a su Oficio No. SGC-2018-0549 de 15 de febrero de 2018, mediante el cual por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5784512 a favor de la señora Lorena Beatriz Guañuna Sánchez, indico lo siguiente:

Conforme lo dispuesto en el literal i) del artículo 13 de la Resolución de Alcaldía No. A026 de 05 de octubre de 2016, el señor Alcalde delega las atribuciones y responsabilidades a las Administraciones Zonales, dentro de su circunscripción territorial, a través de los órganos administrativos a su cargo, en 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.

En relación a las sentencias emitidas en juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la Procuraduría Metropolitana mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, absolvió la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción y concluye 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.

El Arq. Luis Andrade B. Director de Gestión de Territorio (E) de la Administración Zonal Tumbaco, remite su informe técnico en relación a la solicitud realizada por la Sra. Beatriz Sánchez Yáñez en cuanto al ingreso de la sentencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a su favor, al respecto, pone en conocimiento que el predio No. 5784512, según el Sistema Urbano de Información Metropolitano, se encuentra catastrado *[Signature]*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

a nombre del señor MENTOR ANIBAL VACA GORDON, con un área conforme a escrituras de 9532.15 m², ubicada en la parroquia Tababela, barrio Oyambarillo Taba; y, además manifiesta en la parte pertinente lo siguiente:

*“De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61 m² por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales / Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m², Frente Mínimo: 40m...”*

En el criterio emitido mediante 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 extraordinaria 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, establece:

“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”

Por lo tanto, en el contexto de que la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implique una subdivisión que genere una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote y frente mínimo), tal como lo establece la Administración Zonal Tumbaco en su informe, 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, debiendo contar para este efecto 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 copia que se adjunta.

Cabe puntualizar que conforme lo establece el informe de la Administración Zonal Tumbaco, para la presente autorización deberá disponerse la compensación correspondiente al 15% de áreas verdes, de acuerdo a la normativa vigente. (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo 79, No. 4.) *fv*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

a nombre del señor MENTOR ANIBAL VACA GORDON, con un área conforme a escrituras de 9532.15 m², ubicada en la parroquia Tababela, barrio Oyambarillo Taba; y, además manifiesta en la parte pertinente lo siguiente:

*“De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61 m² por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales / Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m², Frente Mínimo: 40m...”.*

En el criterio emitido mediante 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 extraordinaria 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, establece:

“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”.

Por lo tanto, en el contexto de que la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implique una subdivisión que genere una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote y frente mínimo), tal como lo establece la Administración Zonal Tumbaco en su informe, 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, debiendo contar para este efecto 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 copia que se adjunta.

Cabe puntualizar que conforme lo establece el informe de la Administración Zonal Tumbaco, para la presente autorización deberá disponerse la compensación correspondiente al 15% de áreas verdes, de acuerdo a la normativa vigente. (Ordenanza Metropolitana No. 172, artículo 79, No. 4.)



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo.

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Alin Acevedo	PRO	23-04-2018	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (126 fojas)
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo



Procuraduría
Metropolitana

Expediente No.: 2950-2010

Referencia: Consulta sobre sentencias
de prescripción adquisitiva de dominio

Señora Magister
Natalia Novillo Rameix

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Presente.-

T. 1011-7303 2

31 OCT 2011

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 Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
METROPOLITANA

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.

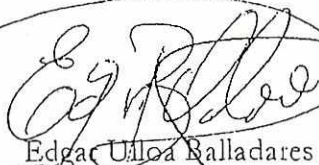
III. CONCLUSIÓN:

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.

Prescripción Usó
de Sazono y
29/01/2018

Oficio N°- AMZT-2018- 0000211
Quito DM, 26 ENE 2018
Ticket-GDOC: 2017-166323

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente;

Asunto: Prescripción Extraordinaria
Adquisitiva de Dominio predio 5784512

Por medio del presente, y en cumplimiento al Pronunciamiento emitido por parte de Procuraduría Metropolitana que hace referencia a la Consulta sobre sentencias de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, literal A.2.1.- que manifiesta en su parte pertinente: "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...", 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 el Dr. Edwin Argoti, Juez de lo Civil de Pichincha, a favor de la señora Lorena Beatriz Guañauna Sánchez, quien solicita mediante ticket 2017-166323, el catastro del inmueble.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Roberto Aguilar Olmedo
ADMINISTRADOR MUNICIPAL
ZONA TUMBACO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 29 ENE 2018 Hora 11:10

Nº. HOJAS 1247

Recibido por: [Handwritten Signature]

Anexo: expediente completo en 123 fojas útiles

Acción	Responsable	Siglas unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	C. Camacho	DAJ	25/01/2018	[Handwritten Signature]
Revisado por:	P. Torres	DAJ	25/01/2018	[Handwritten Signature]

Ejemplar 1: Destinatario
Ejemplar 2: Secretaría General AMZT
Ejemplar 3: Archivo DAJ

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LA SRA. LORENA GUAÑUNA SÁNCHEZ REF: TICKET (2017-166323) PREDIO N° 5784512

FECHA: 25 de enero de 2018

Mediante oficio s/n ingresado a esta Administración Municipal con ticket 2017-166323 de 09 de noviembre de 2017, la señora Beatriz Sánchez Yánez, en calidad de apoderada general de la señora Lorena Beatriz Guañuna Sánchez solicita: "el ingreso de la prescripción adquisitiva de dominio (...) con número 17313 2013 0596"

ANTECEDENTE:

Mediante Sentencia de 20 de enero de 2016, el Dr. Edwin Cevallos Ampudia, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha resuelve: "(...) se acepta la demanda de conformidad con las disposiciones legales referidas en el Considerando Cuarto de este fallo; y se declara que LORENA BEATRIZ GUAÑUNA SÁNCHEZ ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el siguiente bien inmueble: lote de terreno de una superficie de 970,61 m2 ubicado en la parroquia Tababela de este Cantón Quito Provincia de Pichincha, barrio El Vergel, calle San Ignacio y San Pablo linderado así: NORTE: Con propiedad de Edwin Benalcázar en 20,30m; SUR: Con la calle San Ignacio en 20,10m, ESTE: Con propiedad de Rosa María Simbaña en 47,80m; y OESTE Con la propiedad de Tatiana Arias en 48,30m. Al cual le pertenece la media agua construida por la demandante.- Ejecutoriada que fuese esta sentencia, confíerese copia certificada de la misma para que se protocolice en una de las Notaria de este Cantón; se la catastre en el Departamento correspondiente del Municipio de Quito y se la inscriba en el Registro de la Propiedad a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad a la demandante (...)".

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando N° AMZT-DGT-2017-1974 de 21 de diciembre de 2017, el arquitecto Luis Andrade B., Director de Gestión del Territorio (E) de esta Administración Municipal a esa fecha, informa en lo principal: "De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61m2 por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m2, Frente Mínimo: 40m, en el predio N°5332167."

Table with 3 columns: SENTENCIA, SISTEMA URBANO DE INFORMACIÓN METROPOLITANO, CUMPLE

LOTE/LOTE MÍNIMO:	970,61 m ²	5.000 m ²	NO
FRENTE / FRENTE MÍNIMO	20,10 m	40,00 m	NO

PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA:

Con fecha 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano, a esa fecha, hace referencia a la Consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y señala distintos escenarios aplicables entre ellos:

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

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...”

NORMATIVA JURÍDICA APLICABLE:

1.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

“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”.

2.- ORDENANZA METROPOLITANA 160 REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NOS. 0172 Y 0432

“Artículo... (79).- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

4. En el 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, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área ~~inhabilitada~~ ~~inhabilitado~~ compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.”

CRITERIO JURÍDICO:

La sentencia emitida por el Juez Dr. Edwin Cevallos Ampudia señala que la señora Lorena Beatriz Guañuna Sánchez, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble detallado anteriormente con una superficie de novecientos setenta metros cuadrados con sesenta y un centímetros cuadrados, de esta manera el trámite se enmarca en el escenario A. descrito en el Criterio de Procuraduría Metropolitana y escenario A.2.1, conforme lo describe el informe técnico emitido por el Arq. Luis Andrade, Director de Gestión del Territorio (E).


Cabe indicar que conforme a la Ordenanza Metropolitana 160 la recurrente está obligada a contribuir con el 15% por concepto de área verde, en tal virtud, al prescribir un área inferior a los tres mil metros cuadrados, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

Con los antecedentes expuestos, es criterio de esta Dirección Jurídica que se cumpla con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano.

Particular que se lo comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricio Torres Gómez
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Acción	Responsable	Siglas unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	C. Camacho	DAJ	25/01/2018	

MEMORANDO N° AMZT-DGT-2017-1974

PARA: Abg. Carlos Camacho
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA (E)
DE: Arq. Luis Andrade B.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO (E)
ASUNTO: Trámite 2017-166323
FECHA: DM Quito, 21 de diciembre de 2017

En atención al Oficio s/n, ingresado a esta Administración Zonal con Ticket N° 2017-166323, suscrito la Sra. Beatriz Sánchez Yáñez, mediante el cual solicitan: ***“...el ingreso de la prescripción adquisitiva de dominio de la Sra. Lorena Beatriz Guañuna Sánchez...”***

Al respecto, la Unidad Administrativa de Gestión Urbana informa:

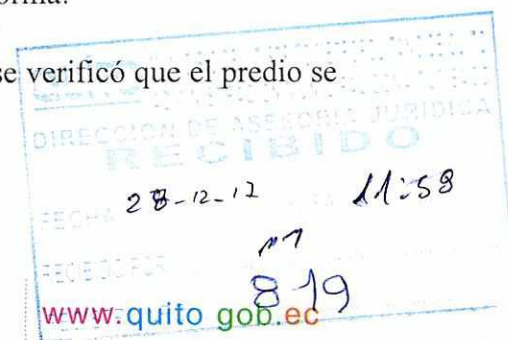
De acuerdo a los datos consignados en la Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se establece que:

En la Sentencia emitida por el Dr. Edwin Ernesto Cevallos Ampudia, Juez de la Unidad Judicial Civil, con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente determina:

“...se acepta la demanda de conformidad con las disposiciones legales referidas en el Considerando Cuarto de este fallo; y se declara que LORENA BEATRIZ GUAÑUNA SÁNCHEZ ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el siguiente bien inmueble: lote de terreno de una superficie de 970,61m2 ubicado en la parroquia Tababela de este cantón Quito provincia de Pichincha, barrio El Vergel, calle San Ignacio y San Pablo linderando así: NORTE: Con propiedad de Edwin Benalcázar en 20,30m; SUR: Con la Calle San Ignacio en 20,10m, ESTE: Con Propiedad de Rosa María Simbaña en 47,80m; y OESTE Con la propiedad de Tatiana Arias en 48,30m. Al cual le pertenece la media agua construida por la demandante.- Ejecutoriada que fuese esta sentencia, confiérase copia certificada de la misma para que se protocolice en una de las Notaria de este Cantón; se la catastre en el Departamento correspondiente del Municipio de Quito y se la inscriba en el Registro de la Propiedad a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad de la demandante...”

Al respecto, la Unidad Administrativa de Gestión Urbana informa:

Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitano, se verificó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos (Imagen 1):



***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1700050303
Nombre o razón social:	VACA GORDON MENTOR ANIBAL
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5784512
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	10733 02 006 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	673.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	673.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	9532.15 m2
Área gráfica:	11628.53 m2
Frente total:	124.54 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 714.91 m2 [SRU]
Zona Metropolitana:	AEROPUERTO
Parroquia:	TABABELA
Barrio/Sector:	OYAMBARILLO TABA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Tumbaco

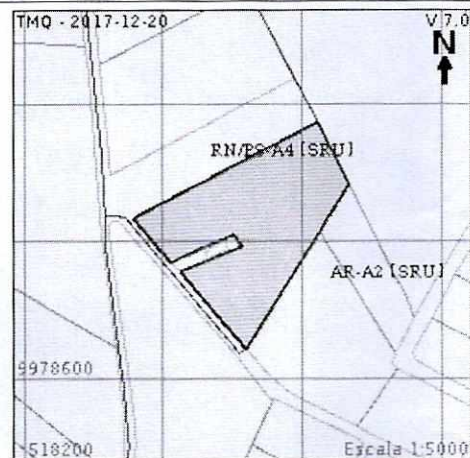
***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**

IMAGEN 1: Captura de pantalla (parcial) Informe de Regulación Metropolitana Preliminar Predio N°5784512
 *Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

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 5784512, clave catastral 10733 02 006, catastrado a nombre de **VACA GORDON MENTOR ANIBAL**, le corresponden los siguientes datos de zonificación (Imagen 2):

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A4 (A5002-5)	Altura: 8 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 5000 m2	Número de pisos: 2	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 40 m		Posterior: 3 m
COS total: 10 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 5 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural
Uso de suelo: (RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible		Factibilidad de servicios básicos: NO

IMAGEN 2: Captura de pantalla (parcial) Informe de Regulación Metropolitana Preliminar Predio N°5784512

De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

“...Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías. (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166S, 21II2014; reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 711S, 14III2016; y, sustituido por el num. 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la

Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

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 a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

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.

Acorde a la Ordenanza 160, sancionada el 3 de abril de 2017, Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, que establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

"...4. En el 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, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia..."

"...Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente..."

Conforme al Anexo Único de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Ord.432:

Anexo Único

" (...) Loteamiento (Características de los Lotes)

- El área útil de los Lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente."

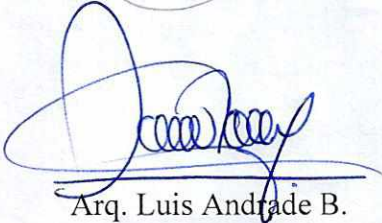
CONCLUSIÓN:

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 970,61m² por lo que conforme las zonificaciones del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo, según lo revisado en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, donde indica que la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A5002-5), Uso Principal: (RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible, lote mínimo 5.000 m², Frente Mínimo: 40m, en el predio N° 5332167.

	SENTENCIA	SISTEMA URBANO DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	CUMPLE
LOTE / LOTE MÍNIMO:	970,61 m ²	5.000,00 m ²	NO
FRENTE / FRENTE MÍNIMO:	20,10 m	40,00 m	NO


Con estos antecedentes se remite a Usted el trámite N° 2017-139236 para continuar con el debido proceso.

Atentamente:



Arq. Luis Andrade B.
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO (E)
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBACO

Adjunto: Documentación en 119 fojas útiles, 3 planos y 1 CD

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	C. Vicente	GU	2017-12 - 21	

Ejemplar 1: Dirección Asesoría Jurídica
Ejemplar 2: AMZT DGT Archivo Departamental.

Tumbaco, 1 de Noviembre 2017

Señora Doctora

MARTHA EGAS

Presente

Por medio de la presente saludo a Ud. Respetuosamente y al mismo tiempo solicito a quien corresponda, el ingreso de la prescripción adquisitiva de dominio de la Sra. Lorena Beatriz Guañuna Sánchez con número 17313 2 013 0596.

Sin otro Particular.


Sra. Beatriz Sánchez Yáñez



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE No. **170311394-2**

CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
SANCHEZ YANEZ BEATRIZ

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
GONZALEZ SUAREZ

FECHA DE NACIMIENTO **1949-04-15**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **F**
ESTADO CIVIL **CASADO**
SEGUNDO MANUEL
GUANUNA CRUZ





INSTRUCCIÓN **BASICA** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **COSTURERA/O** V4443V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **SANCHEZ RICARDO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **YANEZ DOLORES**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2014-09-10

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-09-10

[Fingerprint] 001047493

[Signature] *Beatriz Yanez*

DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO




REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL **CNE**

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

004

004 - 0189 **1703113942**
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
SANCHEZ YANEZ BEATRIZ

PICHINCHA CIRCUNSCRIPCIÓN **2**
PROVINCIA CENTRO HISTORICO
QUITO **6**
CANTÓN PARROQUIA **ZONA**

[Signature]
PRESIDENTA DE LA JUNTA



117
CIENTO DIESETE


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANIA No. **170967274-3**


 APELLIDOS Y NOMBRES
**GUANUNA SANCHEZ
 LORENA BEATRIZ**

LUGAR DE NACIMIENTO
**PICHINCHA
 QUITO
 CHIMBACALLE**

FECHA DE NACIMIENTO **1977-05-02**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **F**
 ESTADO CIVIL **Soltera**




INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN **ESTUDIANTE**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **GUANUNA CRUZ SEGUNDO MANUEL**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **SANCHEZ YANEZ BEATRIZ**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2010-07-19

FECHA DE EXPIRACIÓN
2020-07-19





V2343V4422


 DIRECTOR GENERAL


 FIRMA DEL CEDULADO

000351059

116
 CINCO DÍGITOS