

Vento: OD 4-03-2019

2
Comisión de
Uso de Suelo
13/02/2019
f.



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Fecha: **19 FEB 2019** Hora: **10:16**

Nº. HOJAS: **43h**
Recibido por: *[Signature]*

EXPEDIENTE PRO-2018-03302
GDOC: 2018-128227 ✓
DM QUITO,

15 FEB 2019

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

De mi consideración:

En atención a su Oficio No. SGC-2019-0502 de 11 de febrero de 2019, mediante el cual, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto al pedido formulado por el señor Segundo Acosta Jijón, dentro del juicio No. 17230-2016-15818, indico lo siguiente:

El señor Segundo Acosta Jijón, mediante Oficio s/n de fecha 20 de julio de 2018, dirigido al Administrador de la Zona Eloy Alfaro, solicita que se dé trámite a su solicitud de ingreso de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio No. 17230-2016-15818 de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

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 los 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 Ing. Jhon Lema Mosquera, Administrador de la Zona Eloy Alfaro (E), con Oficio No.

43

AZEA-DJ-2019-20190397 de 01 de febrero de 2019, adjunta el Memorando No. AZEA-UGU-2019-001 de 2 de enero de 2019, emitido por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Eloy Alfaro, respecto al pedido del señor Segundo Jijón, quien requiere se dé el catastro del predio con un área de 64.50 m², que forma parte de un lote de mayor extensión, concluye: *“Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir, además se adjunta copia de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, donde se describe los artículos aplicativos para dichas competencias.”*. Además, adjunta el criterio legal de la Administración Zonal emitido mediante Informe Legal No.26-2019-DJ.

En el criterio emitido en el Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana analiza cada uno de los posibles escenarios en cuanto a las sentencias 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:

“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...”

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 mínimos), 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.

Respecto a la contribución del área verde se deberá observar lo dispuesto por la la Ordenanza Metropolitana No. 172, que en su artículo ... (79), numeral 4, dispone:

“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 3.000.00 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."

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (41 Fojas - 1 plano y 1 CD)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	12-02-2019	
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Fecha: 04 FEB 2019 Hora 9:52

Nº. HOJAS -39h-

Recibido por: [Signature]

[Handwritten signature]

OFICIO No. AZEA-DJ-2019 No.

DM. Quito,

Ticket. GDOC No. 2018-128227

20190397
01 FEB 2019

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO.

Presente.

Asunto: Informe Legal

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-3871, de fecha 3 de diciembre del 2018, suscrito por el Abogado Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano, el mismo que en su parte pertinente dice: "remito a usted el expediente identificado con el GDOC No.2018-128227, relacionado con el pedido formulado por el señor Segundo Acosta Jijón, dentro del juicio No.17230-2016-15818, a fin de que proceda conforme lo señala la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. 2018-03302", a usted digo:

ANTECEDENTE:

Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano (E), Dr. Edison Yépez Vinueza, expediente No. PRO 2018-03302, el mismo que en su parte pertinente dice: "Mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana absuelve la consulta planteada por la Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio y se pronunció respecto del procedimiento a seguir para el cumplimiento y ejecución de dichas sentencias. En este sentido, corresponde a la Administración Zonal competente, determinar en cada caso particular, la aplicación del criterio anteriormente señalado, para lo cual deberá tomar en cuenta en sujeción a la normativa vigente, el lote mínimo, frente mínimo y contribución de áreas verdes cuando la ejecución de la sentencia implique la partición del inmueble"

Se adjunta el informe técnico constante en memorando No. AZEA-UGU-2019-001, de fecha 2 de enero del 2019, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, el mismo que en su parte pertinente dice. "El predio en mención NO cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir"; así como el informe legal correspondiente

Atentamente,

[Handwritten signature]



Ing. Jhon Lema Mosquera
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (E)

Adjunto: El expediente en 37 fojas 2018-128227

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-01-22	[Handwritten signature]
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-01-22	

INFORME LEGAL.- 26-2019-DJ

Objeto Trámite: SENTENCIA JUICIO DE PRESCRIPCION

Propietario: Sentencia a favor de la Cooperativa de Vivienda Esfuerzo y Lucha de Los Humildes

Predio No. 801282

Área 64,50m2

Clave Catastral: 3100219007

Parroquia La Ferroviaria

En atención al escrito del Abogado Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal sobre la sentencia del Juicio de Prescripción Extraordinaria de Dominio de una superficie de 64,50m2 del predio No. 801282, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO No. 801282.

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2019-001, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: "el predio en mención NO cumple con las AREAS MINIMASESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA".

BASE LEGAL:

Art. 473 del COOTAD dispone: "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".

CRITERIO PROCURADURIA.- B.2.2.- "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 competente".

CRITERIO LEGAL ZONA ELOY ALFARO

Siendo el informe técnico desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 801282, pues la superficie ganada por prescripción es de 64,50m, lo que afecta a las condiciones del denominado "lote mínimo".

Por lo expuesto se remite todo el expediente al Concejo Metropolitano para que de acuerdo a sus competencias genere una excepción a las condiciones generales, como lo indica Procuraduría Metropolitana.

Atentamente



AB. JOHANNA ESPINOSA
DIRECTORA JURIDICA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-01-22	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-01-22	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG
Ejemplar 4: Archivo Dirección Jurídica

28-1-2019

CP
08/01/19
Archivada

Recibido
Dña Paulina
2019-01-09

MEMORANDO No. AZEA-UGU-2019-001

DE: Arq. Dino Cruz
Responsable Unidad de Gestión Urbana

PARA: Abogada Johanna Espinosa
Directora Jurídica

ASUNTO: Informe

FECHA: DM. Quito, miércoles 02 de enero del 2019

En atención al trámite ingresado a esta administración con Registro 2018-128227, trámite No. 0002900 en relación al pedido realizado por el señor Segundo Gerardo Acosta Jijón quien ha solicitado se dé trámite de catastro del predio con un área de 64.50m² que forma parte de un lote de mayor extensión, mismo que pertenece a la Cooperativa de Vivienda Esfuerzo y Lucha de los Humildes de la parroquia La Ferroviaria, al respecto esta Unidad informa lo siguiente:

INFORME TECNICO:

- Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad de la COOP DE VIV ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMILDES, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N° 13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio, adjuntamos Anexo:

Predio No.:	801282	Área de Terreno:	7840.000m ²	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31002 19 007	Frente de Lote:	61.15 m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	2155.51m ²	IRM No.	685868	
Alicuota:	-	Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D203-80	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

- Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:
 - Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
 - Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
 - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

Dir: Cap. César Chiriboga S11-89 y Av. Alonso de Angulo PBX: 3110 802/03/04/05 www.quito.gob.ec

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
04 ENE 2019 12H25
HORA
Esp
DIRECCIÓN JURÍDICA

37
Luisa y...
y...

la totalidad del número de lotes proyectados.

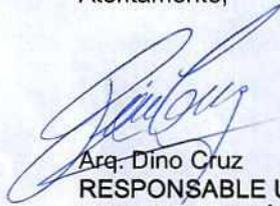
- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.

CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir, además se adjunta copia de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, donde se describe los artículos aplicativos para dichas competencias.

Particular que comunico a usted para el cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz
**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto línea de fábrica (IRM No. 672254), Expediente Trámite No. 2018-128227
Adjunto Carpeta roja con 36(treinta y seis) fojas útiles, 1 plano A1 y 1 CD.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	Sumilla
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-01-02	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-01-02	
Aprobado por:	Arq. M. Zapata	DGT	2019-01-02	

Ejemplar 1: Usuario

Ejemplar 2: Archivo Numérico AZEA

Ejemplar 3: Archivo Alfabético AZEA

Ejemplar 4: Archivo UGU