

CUS 06-05-2019

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA 26 ABR 2019 HORA: 14:50

Nº HOJA: -34-

Recibido por: Alex R

2018-181942



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Manuel Salgado
Diego Cevallos Salgado
26/04/2019

EXPEDIENTE PRO-2019-01050
GDOC: 2018-181942
DM QUITO,

26 ABR. 2019

Abogado
Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

En atención a su Oficio No. SGC-2019-1240 de 16 de abril de 2019, mediante el cual, por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 197324, conforme el pedido del Arq. Jaime Llumiguisin, indico lo siguiente:

El Arq. Jaime Llumiguisin Velasco, mediante Oficio s/n de fecha 28 de noviembre de 2018, en representación del señor Oña Yasig Segundo Carlos, solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro, se proceda a realizar el ingreso en el catastro del lote ubicado en la parroquia Chilibulo, Sector Santiago Alto, Pasaje Vencedores, lote No. 5, lote que se encuentra inmerso en el lote de mayor extensión de predio No. 197324 y clave catastral 30807-03-003, obtenido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

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. AZEA-DJ-2019-20191180 de 03 de abril de 2019, adjunta el Memorando No. AZEA-*R*

UGU-2019-048 de 28 de febrero de 2019, emitido por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Eloy Alfaro, respecto al pedido de los señores Segundo Carlos Oña Yasig y María Gavina Toapanta, quienes requieren se dé el catastro del predio con un área de 192.00 m², que forma parte de un lote de mayor extensión, mismo que pertenece a la señora Primero Cargua, concluye: *“Con lo expuesto se desprende que el lote prescrito de acuerdo al Juicio No. 17230-2015-07230 (192.00m²), 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.35-2019-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...”

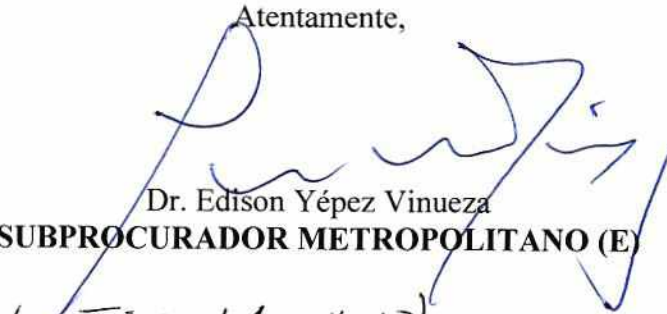
Por lo tanto, en el contexto de que la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implique una subdivisión que genere una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote y frente mínimos), el órgano competente para conocer y resolver los casos de sentencias 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 Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que en su artículo IV.1.79, 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 (32 Fojas - 1 plano y 1 CD)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	22-04-2019	
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

Mano de Jaime LLumigusin Velasco
2019/03/25



ALCALDÍA

OFICIO No. AZEA-DJ-2019 No.

20191180

DM. Quito,

Ticket. GDOC No. 2018-181942

03 APR 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. S-N, suscrito por el Señor Jaime LLumigusin Velasco, en el que en su parte pertinente dice: "soy profesional encargado para realizar los trámites pertinentes al ingreso al Catastro de la propiedad del Sr. Oña Yasig Segundo Carlos, ubicado en la parroquia Chilibulo Sector Santiago Alto, Pasaje vencedores, lote S-N obtenida mediante prescripción adquisitiva de dominio, lote que se encuentra inmerso en el lote de mayor extensión con predio 197324 y clave catastral 30807-03-003", a usted digo:

ANTECEDENTE:

Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano (E), Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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-2019-048, de fecha 28 de febrero del 2019, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, el mismo que en su parte pertinente dice. "el lote prescrito de acuerdo al Juicio No. 17230-2015-07230 (192,00m2), 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,

Jhon Lemma Mosquera



Ing. Jhon Lemma Mosquera
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (E)
Adjunto: El expediente en 26 fojas 2018-181942

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	2019-03-25	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-03-25	

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

FECHA: 05 ABR 2019 HORA: 11:12
N° HOJAS: 30
Recibido por: ALEX

INFORME LEGAL.- 35-2019-DJ

Objeto Trámite: SENTENCIA JUICIO DE PRESCRIPCION
Propietario: Sentencia a favor de Segundo Carlos Oña Yasig y María Gavina Toapanta Tayopanta.
Predio No. 197324
Área 192,00m2
Clave Catastral: 3080703003
Parroquia Chilibulo

En atención al oficio No. S-N, suscrito por el Señor Jaime LLumigusín Velasco, en el que en su parte pertinente dice: *"soy profesional encargado para realizar los trámites pertinentes al ingreso al Catastro de la propiedad del Sr. Oña Yasig Segundo Carlos, ubicado en la parroquia Chilibulo Sector Santiago Alto, Pasaje vencedores, lote S-N obtenida mediante prescripción adquisitiva de dominio, lote que se encuentra inmerso en el lote de mayor extensión con predio 197324 y clave catastral 30807-03-003"*, 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 192,00m2 del predio No. 197324, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO No. 197324

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2019-048, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"NO cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS 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*

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO**

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. 197324, pues la superficie ganada por prescripción es de 192,00m, 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	2019-03-25	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	2019-03-25	

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

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

Patricia 06/03/19
Dina Lombardo 2019-03-7



MEMORANDO No. AZEA-UGU-2019-048

ALCALDÍA

DE: Arq. Dino Cruz
 Responsable Unidad de Gestión Urbana

PARA: Abogada Johanna Espinosa
 Directora Jurídica

ASUNTO: Informe Técnico

FECHA: DM. Quito, jueves 28 de febrero del 2019



En atención al memorando No. AZEA-DJ-2019-35 de fecha 11 de febrero del 2019, trámite ingresado a esta administración con Registro 2018-181942, trámite No. 0004631 en relación al pedido realizado por el Señor Segundo Carlos Oña Yasig y Maria Gavina Toapanta Topanta quien ha solicitado se dé trámite de catastro del predio con un área de 192.00m² que forma parte de un lote de mayor extensión, mismo que pertenece a la Sra. Primero Cargua Lorenza de la parroquia Chilibulo, 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 Sra. Primero Cargua Lorenza, 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.:	197324	Area de Terreno:	2755,00m ²	Dependencia Administrativa	
Clave Catastral:	30807 03 003	Fronte de Lote:	50,69m	ELOY ALFARO	
Área de construcción cubierta:	1622,05m ²	IRM No.	691167		
Alicuota:		Derechos y Acciones:	NO		

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Fronte mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D(203-80)	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 la totalidad del número de lotes proyectados.

ADMINISTRACIÓN ZONAL
 ELOY ALFARO

26

- 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 lote prescrito de acuerdo al Juicio NO. 17230-2015-07230 (192.00m²), **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: Expediente Trámite No. 2018-181942

Adjunto Carpeta azul con 24 (veinte y cuatro) fojas útiles, 1 plano A1 y 1 CD.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	Sumita
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-02-28	g
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-01-23	g

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 4: Archivo UGU

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



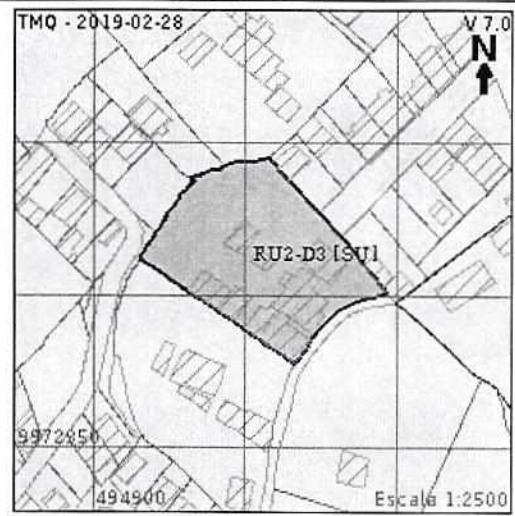
Fecha: 2019-02-28 08:37

No. 691167

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1702164664
Nombre o razón social:	PRIMERO CARGUA LORENZA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	197324
Geo clave:	170102070260103111
Clave catastral anterior:	30807 03 003 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	1622.05 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	1622.05 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	2755.00 m2
Área gráfica:	2883.57 m2
Área total:	50.69 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 275.50 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	CHILIBULO
Barrio/Sector:	SANTIAGO ALTO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Áplica a incremento de pisos:	

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	SIN DEFINIR	10	5 m del eje a línea de fábrica.	SN

REGULACIONES

CONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: D3 (D203-80)	Frontal: 12 m	Frontal: 0 m
Área mínima: 200 m2	Altura: 12 m	Lateral: 0 m
Área mínima: 10 m	Número de pisos: 3	Posterior: 3 m
Área total: 240 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %		
Clasificación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
Clasificación de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2		Factibilidad de servicios básicos: SI

RESTRICCIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

PARA PASAJE SOLICITARÁ REPLANTEO VIAL Y LA REGULARIZACION DEL ANCHO VIAL DE ACUERDO A NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ORD. 0172

PREDIO COLINDA CON CURVA DE RETORNO DE LA CALLE PASAJE 3

NOTAS

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el MDMDQ.

Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de expedientes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

-24-

- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Piña Caiza Segundo David
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2019

28/02/2019 8:43



Procu
Metrc

Expediente No.: 2950-2010

Referencia: Consulta sobre sentencias
de prescripción adquisitiva de dominio

J. 1011-73022

31 DEC 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
[Firma]

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.I.- 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.

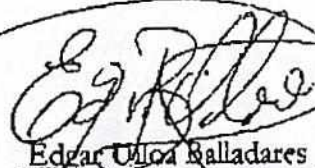
III. CONCLUSIÓN:

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.

*Ing. Pila: para el accionamiento y
gestión correspondiente 12/02/2019.*

QUITO

ALCALDÍA

MEMORANDO No. AZEA-DJ-2019-35

DE: AB. JOHANNA ESPINOSA
DIRECTORA JURÍDICA

PARA: ARQ. DINO CRUZ
JEFE DE GESTIÓN URBANA

ASUNTO: SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE
DOMINIO

FECHA: Quito, 11 de febrero del 2019



En atención al memorando No. AZEA-UC-2019-0007, el mismo que en su parte pertinente dice: "se remita la documentación al Área legal para obtener el ingreso definitivo del lote de terreno obtenido mediante prescripción adquisitiva de dominio, el mismo que se encuentra inmerso dentro del lote de mayor extensión con predio 197324", a usted digo:

Revisado el expediente se observa que existe una sentencia de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, la misma que en su parte pertinente dice: "se concede la prescripción extraordinaria de dominio, a favor de los señores SEGUNDO CARLOS OÑA YASIG y MARIA GAVINA TOAPANTA TAYOPANTA del inmueble ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, en la provincia de Pichincha, sector la raya, parroquia La Magdalena, área total CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (192M2)".

Con este antecedente se servirá emitir su criterio técnico y remitirlo a esta Dirección Jurídica.

Atentamente,

JHE

Ab. Johanna Espinosa
DIRECTORA JURÍDICA

Anexo:
Adjunto la documentación en 19 fojas.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNID AD	FECHA	SUMILL
Elaboración:	Dra. P Pombosa	DJ	2019-02-11	A
Revisión:	Ab. J Espinosa	DJ	2019-02-11	<i>por el</i>

Ejemplar 1: Jefatura de Gestión Urbana
Ejemplar 2: Archivo Dirección Jurídica

2018-181942

Partición
05/02/19
CFF

Partición
Dra. Pineda
2019-02/16
IP

MEMORANDO AZEA-UC-2019-0007

Para: Ab. Johanna Espinosa
DIRECTORA JURIDICA

De: Arq. Jorge Campaña
**RESPONSABLE DE CATASTRO
ADMINISTRACIÓN ELOY ALFARO**

Asunto: En el texto

Fecha: 30-01-2019

En atención al trámite con GDOC No 2018-181942, donde el Arq. Jaime LLumigusín, solicita se remita la documentación al Área Legal para obtener el ingreso definitivo del lote de terreno obtenido mediante prescripción adquisitiva de dominio, el mismo que se encuentra inmerso dentro del lote de mayor extensión con predio 197324.

Al respecto, adjunto encontrará la documentación para su respectivo análisis y despacho al interesado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jorge Campaña Sánchez.

**RESPONSABLE DE CATASTRO ADMINISTRACION ZONAL SUR ELOY ALFARO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Adj. Expediente con 18 fojas útiles, un plano y 1 cd.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ing. Miguel Guerrero	UC	20190130	
Revisión	Arq. Jorge Campaña S.	UC	20190130	

Ejemplar 1: AZEA Dirección Jurídica, DJ
Ejemplar 2: AZEA Unidad de Catastro, UC

ING. M. QUERRERO 04-12-2018.

2-1-19.

Arq. Jorge Campaña
Atender lo solicitado
de acuerdo a nuestros
competencias.

18

Quito, 28 de noviembre del 2018

Mauricio Tapata

ING. EDWIN BOSMEDIANO
ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO

De mis consideraciones.

Yo, Arq. Jaime Llumigús, con C.I.:1710520998, profesional encargado para realizar los trámites pertinentes al ingreso al Catastro de la propiedad del Sr. Oña Yasig Segundo Carlos, ubicado en la Parroquia Chilibulo, Sector Santiago Alto, Pasaje vencedores, lote S/N. Obtenida mediante Prescripción Adquisitiva de dominio, lote que se encuentra inmerso en el lote de mayor extensión con Predio: 197324 y Clave Catastral 30807-03-003.

Pido muy respetuosamente se digne autorizar a quién corresponda se proceda a realizar el ingreso en el catastro del lote mencionado, trámite que lo vengo realizando durante 1 año y que me han enviado a las entidades colaboradoras a realizar un fraccionamiento que no tiene sentido por el caso de prescripción adquisitiva y que han enviado constantemente a la zona Eloy Alfaro a realizarlo, por lo que pido sea trasladado al área legal para obtener el ingreso definitivo.

Adjunto documentos de los trámites realizados sin respuesta favorable.

Por la favorable acogida a la presente le anticipo mis más sinceros agradecimientos.

Atentamente.

Jaime Llumigús Velasco

Arq. Jaime Llumigús Velasco.

P-5630 A.M. 6619

2850119 / 0985382572

jaillu@hotmail.com

QUITO REGISTRO: 2018-181942
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ASIGNADO: 28 NOV 2018 16:00 HORA
 0004631

TRÁMITE No: _____

NOMBRE: _____ Telf: _____

17/18 Nov 2018
E. Bosmediano

ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
 COORDINACION DE CONTROL Y GESTION URBANA

3 DIC 2018 HORA
 RECIBIDO POR: *Arce*

QUITO
 ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

28 NOV 2018 15:57 HORA
 RECIBIDO POR: *Blanca L.*
 DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL