

Informe N° IC-2016-151

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Sentencia de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha de 29 de abril del 2015, a fojas 9-12 del expediente 2016-082299, dentro del juicio No. 17312-2012-0004, se declaró que los señores Manuel Pazmiño Castellano y María Manuela Pajuña Quishpe adquirieron mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el predio No. 5144825, clave catastral No. 12032-06-001, ubicado en el barrio San Vicente, Parroquia Yaruquí.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 1 de agosto de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida sentencia a fin de pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio en mención.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante memorando No. 1225-DGT-GU-2016 de 30 de junio de 2016, a fojas 24 del expediente, el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva de Dominio, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 563351 de fecha 2016-01-14, para el predio No. 5144825.

No obstante, conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la Doctora Lizbeth Marisol Ron Cadena, Jueza del Juzgado Décimo de lo Civil de Pichincha, cambie las condiciones del predio No. 5144825 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo y frente mínimo.

Por lo que se remite el trámite 2016-082299, para que se continúe con el proceso respectivo.(...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1 Mediante Informe Legal No. 39-DAJ-AMZT-2016, a fojas 25 del expediente, el Dr. Xavier Bermeo T., Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) El juez de lo civil en la sentencia detallada anteriormente señala: "Esta resolución tiene carácter declarativo estando sujeción a su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los órganos encargados del manejo de tierras dejando a salvo el derecho de terceros...", en tal virtud, con los antecedentes expuestos, es criterio de esta Dirección Jurídica que se cumpla con el pronunciamiento de la 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, para que se proceda conforme lo determinado en el COOTAD. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 1 de agosto de 2016, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472, 473 y 537 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, **RESUELVE:** Emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 5144825, clave catastral No. 12032-06-001, ubicado en el barrio San Vicente, Parroquia Yaruquí, tomando en consideración que existe sentencia por parte de autoridad competente, en la cual se declara que los señores Manuel Pazmiño Castellano y María Manuela Pajuña Quishpe adquirieron mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el predio en mención.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Zonal Tumbaco, deberá continuar con el trámite administrativo de compensación por área verde del mismo.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo mejor criterio.

ES

Atentamente,



Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**




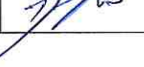
10


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Gissela Chalá
Concejala Metropolitana


Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y seis fojas.
(2016-082299)

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 03-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría		
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		



el
Favor de dar
informe para emitir
el 4/7/16



QUITO
ADMINISTRACION MUNICIPAL LOCAL TUVIACA
DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA
RECIBIDO
FECHA: 07-07-16 HORA: 15:48
RECIBIDO POR: MY
REGISTRO NRO: 412

MEMORANDO No. 1225 - DGT - GU - 2016

PARA: DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORIA JURÍDICA
ASUNTO: TRÁMITE 2016-082299
FECHA: 30 DE JUNIO 2016

En referencia al Trámite ingresado en esta Administración con Ticket 2016-082299, mediante el cual se solicita el ingreso al catastro de una Sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio del Predio N° 5144825.

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.2.1. "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".

Al respecto informo que:

- En la Sentencia emitida por el Dr. Oscar Enrique Lanata Alava, Juez del Juzgado Vigésimo Segundo de lo Civil de Pichincha, en su parte pertinente se determina: "...se acepta la demanda y declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores Manuel Pazmiño Castellano y María Manuela Pajuña Quishpe sobre el bien objeto de esta litis, consistente en un lote de terreno ubicado en la calle Luis Pallares, perteneciente al barrio San Vicente de la Parroquia Yaruquí, del cantón Quito, provincia de Pichincha, cuyos linderos son Norte.- Con la propiedad del señor Mauricio Morillo en una longitud de 28.26 metros; Sur.- con la propiedad de la señora Lupita Escobar en una longitud de 29.00 metros; Este: con la propiedad del señor Raúl Vargas en una longitud de 13.56 metros; y, Oeste.- Con calle pública denominada Luis Pallares en una longitud de 14.40 metros y con una superficie total del inmueble que asciende a 400.00m2. En virtud de formar parte de un lote de mayor extensión considerado dentro de los "Derechos y Acciones sobrantes fincados en los derechos y acciones equivalentes al cuatro punto noventa y cinco por ciento, fincados en el lote ubicado en el sitio San Vicente situado en la parroquia Yaruquí de esta cantón", esta prescripción se la celebra como cuerpo cierto..."
- Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), se determinó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos:

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *	2.- UBICACIÓN DEL LOTE *
PROPIETARIO C.C./R.U.C.: 1705793501 Nombre del propietario: ROJAS PROAÑO AMERICA ETELVINA	
DATOS TÉCNICOS DEL LOTE	
Número de predio: 5144825	
Clave catastral anterior: 12032 06 001 000 000 000	
En derechos y acciones: SI	
Área del lote (escritura): 17640.00 m2	
Área del lote (levantamiento): 0.00 m2	
ETAM (SRU) - Según Ord.#269: 5,36% (+902.40 m2)	
Área bruta de construcción total: 2333.23 m2	
Fronte del lote: 226.58 m	
Administración zonal: AEROPUERTO	
Parroquia: YARUQUÍ	
Barrio / Sector: S.VICENTE	

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.
Juan Montalvo s/n y Oswaldo Guayasamin PBX: 2371-943 www.quito.gob.ec

AW

J.A.R. -28-



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 5144825, clave catastral 12032 06 001, catastrado a nombre de ROJAS PROAÑO AMERICA ETELVINA, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

4.- REGULACIONES		
ZONA Zonificación: A4 (A5002-5) Lote mínimo: 5000 m ² Frente mínimo: 40 m COS total: 10 % COS en planta baja: 5 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable	PISOS Altura: 8 m Número de pisos: 2	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre bloques: 5 m Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural Servicios básicos: NO

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 400.00 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta no cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo y frente mínimo.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 563351 de fecha 2016-01-14, para el predio N° 5144825.

No obstante, conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la Doctora Lizbeth Marisol Ron Cadena, Jueza del Juzgado Décimo del lo Civil de Pichincha, cambie las condiciones del predio N° 5144825 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo y frente mínimo.

Por lo que se remite el trámite 2016-082299, 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
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	30-06-2016	
Revisado por:	Arq. Magdalena Vasconez	30-06-2016	

Adj: Trámite 2016-082299 en 25 fojas útiles, 3 Planos y 2 CD



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

INFORME LEGAL No. 39-DAJ-AMZT-2016
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR
DE SRS. MANUEL PAZMIÑO CASTELLANO Y MARIA MANUELA PAJUÑA
QUISHPE
REF: TICKET 2016-082299

ANTECEDENTES:

Mediante sentencia emitida el 29 de Abril del 2015 por el Dr. Oscar Enrique Lanata Álava, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 173212-2012-0004 se declara la prescripción a favor de los señores Manuel Pazmiño Castellano Y Maria Manuela Pajuña Quishpe, respecto de un lote de terreno con una superficie de 400.00 metros cuadrados ubicado en la calle Luis Pallares, perteneciente al barrio San Vicente de la parroquia de Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha. La mencionada sentencia se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley, según razón suscrita el 12 de Mayo del 2015 por la Ab. Andrea Escaleras Pardo Secretaria de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con fecha 2 de junio del 2016, según ticket 2016-082299 solicita a la Administración Zonal: *"se realice el catastro por prescripción adquisitiva de dominio parcial del predio 5144825..."*

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando No. 1225-DGT-GU-2016 de 30 de Junio del 2016, suscrito por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio, recibido en ésta Dirección el 4 de Julio de 2016, señala lo siguiente: *"...Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que en el plano adjunto de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 563351 de fecha 2016-01-14, para el predio N° 5144825"*

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:

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

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 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...

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

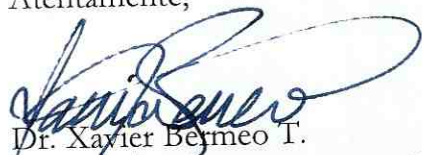
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

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).

CRITERIO JURÍDICO:

El Juez de lo Civil en la sentencia detallada anteriormente señala: "Esta resolución tiene el carácter declarativo estando su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los órganos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros.", en tal virtud, 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, para que se proceda conforme lo determinado en el COOTAD.

Atentamente,



Dr. Xavier Bermeo T.

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA