

**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 8 de diciembre del 2014, a fojas 5-6 del expediente 2015-160183, dentro del juicio No. 2010-1201, se declaró que el señor Ángel Polivio Chávez Molina adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el predio No. 371736, clave catastral No. 13040-12-001, ubicado en la calle Sucre, sin número y calle Cuenca, esquina, Parroquia El Quinche.

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. 2246-DGT-GU-2015 de 8 de octubre de 2015, a fojas 18 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 partición judicial, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2015-10-07, para el predio No. 371736.

No obstante, conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por el Dr. Fernando Landázuri Salazar, Juez del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, cambie las condiciones del predio No. 371736 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo.

Por lo que se remite el trámite 2015-160183, para que se continúe con el proceso respectivo. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1 Mediante Informe Legal No. 39-DAJ-AMZT-2015, a fojas 19-20 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:

"(...) 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 enunciado por Procuraduría Metropolitana. (...)"

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. 371736, clave catastral No. 13040-12-001, ubicado en la calle Sucre, sin número y calle Cuenca, esquina, Parroquia El Quinche, tomando en consideración que existe sentencia por parte de autoridad competente, en la cual se declara que el señor Ángel Polivio Chávez Molina adquirió 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 su mejor criterio.

Atentamente,

Sergio Garnica Ortiz

**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano


Gissela Chalá
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y seis fojas.
(2016-160183)

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	



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

INFORME LEGAL No. 39-DAJ-AMZT-2015
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR
DEL SR. ANGEL POLIVIO CHAVEZ MOLINA
REF: TICKET 2015-160183

ANTECEDENTES:

Mediante sentencia emitida el 08 de diciembre de 2014 por el Dr. Fernando Landázuri Salazar, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, No. 2010-1201 se declara la prescripción a favor del Sr. Ángel Polivio Chávez Molina, respecto de un lote de terreno ubicado en la calle Sucre, sin número y calle Cuenca, esquina, de la parroquia El Quinche, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 66.80 metros cuadrados.

El señor Ángel Polivio Chávez Molina conjuntamente con su abogado patrocinador, con fecha 25 de septiembre de 2015, según ticket 2015-160183 solicita a la Administración Zonal: *"...disponga a quien corresponda realice los informes Técnico y Jurídico pertinentes para que proceda con el requerimiento establecido en criterio jurídico ante el Concejo Metropolitano para obtener de este, el cambio de las condiciones del inmueble..."*

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando No. 2246-DGT-GU-2015 de 08 de octubre de 2015, suscrito por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio, recibido en ésta Dirección con fecha 13 de octubre de 2015, señala lo siguiente: *"...Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que en el plano adjunto no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2015-12-07, para el predio N° 371736"*

PRUNUNCIAMIENTO 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

Veinti
20

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).

- Ordenanza Metropolitana 172, reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 432

Art. (77) Áreas verdes de equipamiento comunal establece en el numeral 4.- "De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este libro.

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

CRITERIO JURÍDICO:

El Juez de lo Civil en la parte Resolutiva de la sentencia emitida el 08 de diciembre de 2014 manifiesta que la prescripción se la declara sin perjuicio al cumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes a que estuviere obligado el actor, enmarcándose de esta manera en el escenario B. descrito en el Criterio de Procuraduría Metropolitana y escenario B.2.1, conforme lo describe el informe técnico emitido por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio.




ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

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 enunciado por Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,



Dr. Xavier Benítez
DIRECTOR DE ASESORIA JURÍDICA

Elaborado por:	Ab. Carlos Camacho	29-octubre-2015	
----------------	--------------------	-----------------	---

694
 @P. Bermeo
 Asistente
 19/10/15
 Erika



MEMORANDO No. 2246 – DGT – GU – 2015

PARA: DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
 ASUNTO: TRÁMITE 2015 -160183
 FECHA: 8 DE OCTUBRE 2015

ADMINISTRACIÓN ZONA VALLE TUMBAS
 DEPARTAMENTO LEGAL
 Fecha: 13 OCT. 2015

Firma: [Signature]
 No: 15612

En referencia al Trámite ingresado en esta Administración con Ticket 2015-160183 el 28 de septiembre de 2015, mediante el cual se solicita el ingreso al catastro de una Sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio del Predio N° 371736.

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. Fernando Landázuri Salazar, Juez del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, en su parte pertinente se determina: "...se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de Ángel Polivio Chávez Molina, respecto del terreno ubicado en la calle Sucre, sin numero y calle Cuenca, esquina, de la parroquia el Quinche, del cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: al norte: en 7.55m calle Cuenca; al sur: en 8.25 m, propiedad de el Dr. Marcelo Chávez Molina; al este: en 8.40 m, calle Sucre; al oeste en 8.50 m, propiedad de la familia Gordón, siendo su cabida de 66.80 m2..."
- 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.: 0400433454 Nombre del propietario: DE LA TORRE MORENO PATRICIO WINDSOR GASTON	
DATOS TÉCNICOS DEL LOTE Número de predio: 371736 Clave catastral anterior: 13040 12 001 000 000 000 En derechos y acciones: SI Área del lote (escritura): 12920,00 m2 Área del lote (levantamiento): 0,00 m2 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 1,26 % (-+75,39 m2) Área bruta de construcción total: 2351,00 m2 Frente del lote: 221,00 m Administración zonal: AEROPUERTO Parroquia: El Quinche Barrio / Sector: QUINCHE CABECERA	

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

R.
 disyoc
 18.11.11



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 371736, clave catastral 13040 12 001, catastrado a nombre de **DE LA TORRE MORENO PATRICIO WINDSOR GASTON**, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

4.- REGULACIONES		
ZONA Zonificación: D4 (D303-80) Lote mínimo: 300 m ² Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 %	PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3	RETIROS Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 8 m
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso principal: (M) Múltiple		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Servicios básicos: SI

Del plano de sentencia adjunto se desprende que el área útil que se subdivide es de 66,80 m² por lo que conforme a la zonificación del lote, la resolución propuesta no cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de partición judicial, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2015-10-07, para el predio N° 371736.

No obstante conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Consejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por el Dr. Fernando Landázuri Salazar, Juez del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, cambie las condiciones del predio N° 371736 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo.

Por lo que se remite el trámite 2015-160183, para que se proceda con el trámite respectivo.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

Arq. Bolívar Arévato G.
DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	08-10-2015	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade	08-10-2015	

Adj: Trámite 2015-160183 en 16 fojas útiles, 1 Plano y 1 CD)