

**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 3 de agosto de 2015, a fojas 18-19 del expediente, la Dra. Lizbeth Marisol Ron Cadena, Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, en lo principal resuelve:

"(...) SE ACEPTA la demanda y en consecuencia se declara que MARCELO SILVA PROAÑO y CARMITA GRACIELA RUIZ CAJAS, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el lote de terreno de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS, de superficie aproximadamente, ubicado en el barrio LA MORITA, de la parroquia de TUMBACO, del cantón Quito, provincia de Pichincha (...).

Adicionalmente la citada sentencia dispone:

"Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en el artículo 473 del COOTAD, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento ates de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente (...)".

1.2. En sesión ordinaria realizada el 05 de febrero de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida solicitud, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio objeto de la sentencia dictada dentro juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio referido.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante Memorando No. 0869-DGT-GU-2016, de 04 de mayo de 2016, a fojas 29 - 30 del



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

expediente, el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, emite informe técnico y en su parte pertinente señala:

"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) No. 559669 de fecha 2015-12-02, para el predio No. 785820.

No obstante, conforme el pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la Doctora Lizbeth Marisol Ron Cadena, Jueza del Juagado Décimo de lo Civil de Pichincha, cambie las condiciones del predio No. 785820 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo".

3.- INFORME LEGAL.-

3.1. Mediante Informe Legal No. 31-DAJ-AMZT-2016, a fojas 31 del expediente, el Dr. Xavier Bermeo T. emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

"(...) 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, deber ser remitido al Concejo Metropolitano para que se proceda conforme lo determinado en el COOTAD".

3.2. Mediante oficio en referencia al expediente No. 2017-02008 de 03 de enero de 2018, a fojas 34-35 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"En el presente caso, la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implica una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio, esto es al "lote mínimo". En este contexto, 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 (que constan en el expediente), 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.

Cabe puntualizar que en el presente caso se deberá establecer la compensación del porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial, conforme lo dispone el artículo 79, numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen de Suelo en el MDMQ."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

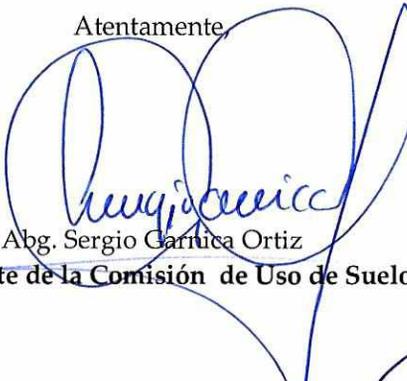
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 05 de febrero de 2018, acogiendo el informe técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco y el criterio legal de Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los

artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitan autorice la partición del predio No. 55959, bien inmueble adquirido por Marcelo Silva Proaño y Carmita Graciela Ruiz Cajas, mediante sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de 3 de agosto de 2015, dictada por la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitan de Quito.

Se deja expresa constancia que para el presente caso se deberá establecer la compensación del porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante sentencia, conforme lo dispone el artículo 79, numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen de Suelo en el Distrito Metropolitan de Quito.

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

Atentamente,

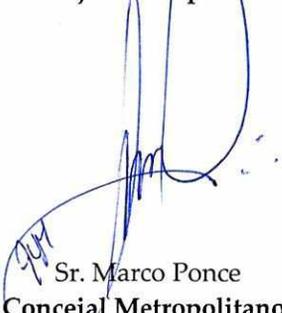


Abg. Sergio Garrucha Ortiz

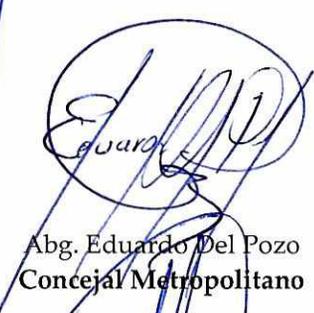
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitan



Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitan



Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitan



Mgs. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitan

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-02-08	<i>[Handwritten signature]</i>
Revisado por	J. Morán	PGC	2018-02-08	<i>[Handwritten signature]</i>

(2016-43555)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejaj	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica Ortiz	09-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>	22-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Sr. Jorge Albán	22-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>	23-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Abg. Eduardo Del Pozo	26-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>	27-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Sr. Marco Ponce	28-02-18	<i>[Handwritten mark]</i>	02-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Mgs. Patricio Ubidia	05-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>	15-03-18	<i>[Handwritten mark]</i>
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	



JUEZ PONENTE: DRA. LIZBETH MARISOL RON CADENA, JUEZA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito, lunes 3 de agosto del 2013 a las 15h23. VISTOS: MARCELO SILVA PROAÑO y CARMITA GRACIELA RUIZ CAJAS, comparece a fs., 3 de los autos y después de consignar sus generales de ley dice...

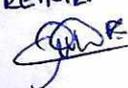
“Que es el caso, que desde el mes de enero del año de 1998, hasta la actualidad, han venido manteniendo en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida y de buena fe, con el ánimo de dueños y señores, un lote de terreno de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, de superficie aproximadamente, el mismo que se desmembra de un lote de mayor extensión de seiscientos catorce metros cuadrados de superficie aproximadamente, ubicado en el barrio de LA MORITA, de la parroquia de TUMBACO, del cantón Quito, provincia de Pichincha, lote de terreno que correspondía en calidad de propietarios, a los señores cónyuges CARMEN ELVIRA SILVA BUCHELI y JUAN ALFONSO PEREZ SALCEDO. Los linderos específicos, del lote de terreno que están en posesión, son: Norte. CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA OVIEDO, en 19.10m; Sur.- CON PROPIEDAD DE CECILIA PROAÑO, en 20,67m; Oriente.- CON CAMINO PRIVADO, en 21,77m; y, Occidente. CON PROPIEDAD DE JOSE SALAZAR, en 23,55m. Que en el mencionado lote de terreno, que además les fuera entregado de buena fe a su persona, sin haber realizado la transferencia de dominio por escritura pública; por parte de la familia PEREZ- SILVA, debiendo indicar que se encuentran en posesión del lote de terreno por más de quince años atrás hasta la presente fecha. Que desde el inicio de la posesión pacífica hasta la presente fecha han cultivado año tras año productos propios de la zona como son: maíz, cebolla, papas, coles, árboles de chirimoya, aguacate, limones etc., sin tener ningún impedimento de ninguna persona, porque todos los vecinos, les han considerado siempre como los dueños del lote de terreno, que están en posesión. Además siempre han tenido sus propios animales consistentes en ganado, cuyes, gallinas. También que con su propio esfuerzo y dinero han construido una casa, la misma que cuenta con los servicios básicos de agua potable y luz eléctrica. Que con los antecedentes expuestos y con fundamento en lo que dispone los Arts. 603, 715, 2392, 2398, 2410, 2411, 2413;y, más pertinentes del Código Civil, demandan en juicio ordinario LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, a los señores cónyuges CARMEN ELVIRA SILVA BUCHELI y JUAN ALFONSO PEREZ SALCEDO, y a las personas que tuvieran derecho, en el lote de terreno de una superficie de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, de superficie aproximadamente, ubicado en el Barrio La Morita, de la parroquia de TUMBACO, del cantón Quito, provincia de Pichincha, por cuanto todos sus derechos han quedado extinguidos por la prescripción que ejercitan en esta acción, es decir el dominio y posesión por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble cuya individualidad dejan especificada, además según consta del certificado otorgado por el Registro de la Propiedad de Quito, a fin de que previo trámite correspondiente, se digne ADJUDICARLES, el referido bien inmueble; debiendo inscribirse la sentencia, luego de su protocolización, para que sirva de escritura pública o título de propiedad, de acuerdo con el Art. 2413 del invocado Código, una vez que sean declarados dueños exclusivos del lote de terreno, al que se refiere la demanda. Que en conformidad con lo previsto en el Art.1000 del Código de Procedimiento Civil se inscribió la demanda en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.- Solicitan se cuente con el señor Alcalde y Procurador Síndico del Distrito Metropolitano de Quito...” Por sorteo correspondido el conocimiento de la causa a este Juzgado, admitiéndose a trámite la pretensión, la parte demandada, comparece a juicio, con escrito de fs. 13. En providencia

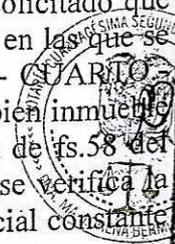


-31-
TREINTA Y
UNO
GWR

inicial, se dispone inscribir esta demanda en el Registro de la Propiedad de este Cantón, como consta de la razón de fs. 10 de los autos; así como también se dispone contar con los personeros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Los demandados, se han dado por citados, como lo establece el Art. 84 del Código Adjetivo Civil, a fs. 13 y señalan que se allanan a la misma, reconociendo como suyas las firmas y rúbricas a fs. 77. Al señor Alcalde y Procurador Síndico del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se los cita por boletas, como consta de las razones sentadas por la Oficina de Citaciones a fs.15 y 16, compareciendo el Dr. Rómulo García Sosa, en su calidad de Procurador Metropolitano y como Representante Legal y Judicial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fs. 26 de los autos, en el que señala casillero judicial y advierte que es un bien dentro de uno de mayor extensión y que se tome en cuenta el Art. 473 del COOTAD.- Se convocó a las partes a la junta de conciliación, celebrada el 31 de marzo del 2015, constante de acta de fs. 33, a la que comparecen: el Dr. Francisco Robles Robles, ofreciendo poder y ratificación a nombre de la parte actora actuación legitimada a fs.54, se concede la palabra al defensor de los accionantes quien manifiesta: "Me afirmo y ratifico en todos y cada uno de los fundamentos tanto de hecho como de derecho de mi escrito inicial de demanda, acuso la rebeldía en la que han incurrido los demandados así como los señores Alcalde y Procurador Síndico del Municipio Metropolitano de Quito, quienes no han comparecido a esta diligencia pese a estar legalmente citados y notificados." El juzgado por su parte da por acusa la rebeldía en la que ha incurrido la parte demandada y los personeros del Ilustre Municipio de Quito. Por cuanto existen hechos que deben ser demostrados se concedió el término probatorio respectivo; y, concluida que ha sido la tramitación de la causa, al estado de resolver, con lo actuado, para hacerlo, se considera: PRIMERO.- La suscrita Jueza, es competente para conocer la presente causa, como lo establece, el Art. 240 del Código Orgánico de la Función Judicial y por no advertirse omisión de solemnidad sustancial que pueda influir en la decisión de la causa, se declara su validez procesal.- SEGUNDO.- Los demandados han comparecido a juicio dándose por citados, y allanándose a la demanda propuesta en su contra, como consta del escrito de fs. 13 y ratificándose mediante el acta de fs. 77.- TERCERO.- El Art. 113 del Código de Procedimiento Civil, establece la obligatoriedad que tiene el actor de probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en el juicio y que ha negado el reo, con oportunidad de la prueba y conforme disponen el Art. 117 ibídem, analizamos la misma: Haciendo uso de la etapa probatoria la parte actora en escrito de fs. 45 ha solicitado: que se reproduzca como prueba de su parte, todo cuanto de autos le fuere favorable; en especial lo manifestado por su abogado en la junta de conciliación, impugnan las pruebas presentadas o que llegaré a presentar la contraparte, por falsas, antojadizas y ajenas a la Litis. Que se reproduzca a su favor el certificado de gravámenes otorgado, por el Registro de la Propiedad de Quito, solicita que se reproduzca el allanamiento a la demanda, realizado por la parte demandada, presenta las cartas de agua potable, impuesto predial, los mismos que han sido cancelados por los actores, ha aportado con prueba testimonial de GALO VINICIO ORDOÑEZ CANDO, fs.51; ROLANDO JOSELITO CHICAIZA CARRERA fs.53;y, SEGUNDO MIGUEL HUILCA CANDO fs.55; quienes al responder al interrogatorio de fs. 45 vta., afirman conocer a los cónyuges MARCELO SILVA PROAÑO y CARMITA GRACIELA RUIZ CAJAS, desde hace veinte años aproximadamente y que ha mantenido posesión del bien inmueble materia de esta acción, realizando en el mismo actos de señores y dueños por aproximadamente unos diecisiete años, sin violencia ni clandestinidad; ha solicitado que se agregue a los autos como pruebas las fotografías constantes de fs.40 a 44 en las que se aprecia la vivienda de los actores y los productos sembrados en el mismo.- CUARTO.- Con la diligencia de Inspección Judicial realizada por el por el Juzgado al bien inmueble objeto de la presente causa el día 12 de mayo del 2015, constante de acta de fs.58 del proceso, en la que constan las observaciones hechas por el Juzgado donde se verifica la existencia del inmueble el área sus linderos y dimensiones; del informe pericial constante

d
pa
de
cu
lo:
fec
Me
24.
pre
ia p
la p
mat
que
seño
fe, s.
títulc
de co
en
alega
violet
lograd
con re
domin
dentro
la pres.
Posesic
inmueb
dentro:
años, sin
del dem
de dicie
porque c
Civil y, c
que son
más impo
propiedad
inmueble
lote y que
que la ed
judicatura
debido pro
Art. 82; y,
justicia. La
eficacia, im
debido proc
como los ;
principalme
rijado por la
Por las cons
proceda la pi
posesión paci
los actores,
JUSTICIA, I

-30-
TREINTA




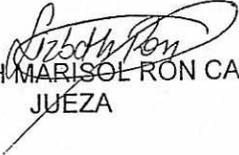


de fs. 59 a 69 de los autos emitido por el Arq. Bolívar Salomón Lupera, perito designado por esta judicatura, se establece que el bien inmueble corresponde al descrito en la demanda de una superficie aproximada de 451,37 m2 en el cual consta una construcción cuya edificación oscila entre 15 y 20 años de edad, la misma que sirve de vivienda, para los actores y sus hijos. Acogiendo en todas sus partes la actora y sin que a la presente fecha sea objetado. QUINTO.- La parte demandada, así como el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no han realizado prueba alguna a su favor. SEXTO.- El Art. 2410 del Código Civil, en su numeral segundo, dispone que se puede intentar la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sin la necesidad de título alguno, basta la posesión material de una cosa con ánimo de señor y dueño, lo que sucede en la especie, la prescripción como modo de adquirir el dominio, opera cuando se realiza la posesión material, tranquila e ininterrumpida, durante un período de tiempo mayor a quince años y que requiere fundamentalmente la tenencia de la cosa de carácter material y el ánimo de señor y dueño, de carácter subjetivo o intencional. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias: 1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y, 2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo, lo que ha logrado probarse.- SEPTIMO.- Es preciso invocar lo que resolvió la Ex Corte Suprema con relación a la materia de la presente acción: "La prescripción extraordinaria de dominio es un medio originario de adquirir el dominio de las cosas que se encuentran dentro del comercio humano, así, nuestra legislación civil señala que para que se produzca la prescripción, deben cumplirse los requisitos de: 3.1. Prescriptibilidad de la cosa. 3.2. Posesión de la cosa. 3.3. Lapso cumplido que determina la Ley. Y, tratándose de un inmueble se deben probar los presupuestos fácticos de su demanda, esto es: encontrarse dentro del comercio humano el inmueble; la posesión del accionante por más de quince años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción, además de la titularidad en el dominio del demandado". Gaceta Judicial. Año CIV. Serie XVII. No. 11. Página 3460. (Quito, 13 de diciembre de 2002).- La posesión es el fundamento y esencia de la prescripción, porque debe reunir a la vez los requisitos que exigen los artículos 715 y 969 del Código Civil y, consecuentemente en la posesión se ha de encontrar la conjunción de dos factores que son: El material o corpus y el psicológico, intencional o animus, que según Savigny es más importante. OCTAVO.- Dentro del informe pericial (fs. 59-69), se verifica que la propiedad tiene un área de 451,37 m2, llegando a concluir que los actores viven en el inmueble junto con su familia, sin encontrar impedimento alguno al acceso e ingreso al lote y que por el proceso constructivo y estado físico de la construcción se podría afirmar que la edad aproximada de la edificación oscila entre 15 y 20 años. NOVENO: La judicatura siempre respeta la Constitución de la República del Ecuador, las garantías del debido proceso señaladas en el Art. 76 numeral 7; del derecho a la seguridad jurídica del Art. 82; y, del Art. 169 que dice: "El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, inmediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades", así como los principios consagrados en el Código Orgánico de la Función Judicial, principalmente el Art. 19 y 27 relativos a la resolución en la que se tomara en cuenta lo fijado por las partes como objeto del proceso y en mérito a los elementos probatorios. Por las consideraciones antes expuestas, por haberse probado los presupuestos para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que se ha verificado la posesión pacífica tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señores y dueños, por parte de los actores, cumpliéndose así los requisitos de procedibilidad; ADMINISTRANDO

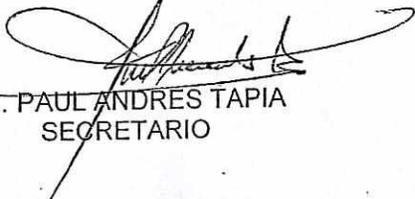
JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y



AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, SE ACEPTA, la demanda y en consecuencia se declara que MARCELO SILVA PROAÑO y CARMITA GRACIELA RUIZ CAJAS, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el lote de terreno de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS, de superficie aproximadamente, ubicado en el barrio de LA MORITA, de la parroquia de TUMBACO, del cantón Quito, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte. CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA OVIEDO, en 19,10m; Sur.- CON PROPIEDAD DE CECILIA SILVA PROAÑO, en 20,67m; Este.- CON CAMINO PRIVADO, en 21,77m; y, Oeste.- CON PROPIEDAD DE JOSE SALAZAR, en 23,55m. La resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada la presente, protocolícese en una de las notarías de este Cantón, a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad. Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en artículo 473 del COOTAD, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente, hecho procedase a la inscripción, acorde lo dispuesto por el Art. 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón Quito, Distrito Metropolitano. Sin costas ni honorarios.- NOTIFIQUESE.-


DRA. LIZBETH MARISOL RON CADENA
JUEZA

En Quito, lunes tres de agosto del dos mil quince, a partir de las quince horas y treinta y ocho minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: SILVA PROAÑO MARCELO, RUIZ CAJAS CARMITA GRACIELA en la casilla No. 2259 y correo electrónico rubencho576@yahoo.es; ruben.robles17@foroabogados.ec del Dr./Ab. MARTINEZ FLORES WALTER RUBEN . SILVA BUCHELI CARMEN ELVIRA, PEREZ SALCEDO JUAN ALFONSO en la casilla No. 1614; MUNICIPIO DE QUITO en la casilla No. 4835 y correo electrónico xaviarmi84@hotmail.com del Dr./Ab. ARMIJOS BERMEO XAVIER RAUL . Certifico:


DR. PAUL ANDRÉS TAPIA
SECRETARIO

LIZBETH.RON



E.C.
Continúa trámite
de acuerdo a normativa
P. 11/5/16



30

GOBIERNO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA TUMBACO
REGIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA
RECIBIDO
FECHA 11-05-16 HORA 12:32
RECIBIDO POR [Firma]
REGISTRO Nº 293

MEMORANDO No. 869 – DGT – GU – 2016

PARA: DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
ASUNTO: TRÁMITE 2016-043555
FECHA: 4 DE MAYO 2016

En referencia al Trámite ingresado en esta Administración con Ticket 2016-043555, mediante el cual se solicita el ingreso al catastro de una Sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio del Predio N° 785820.

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 la Doctora Lizbeth Marisol Ron Cadena, Jueza del Juzgado Décimo del lo Civil de Pichincha, en su parte pertinente se determina: *“...SE ACEPTA, la demanda y en consecuencia se declara que MARCELO SILVA PROAÑO y CARMITA GRACIELA RUIZ CAJAS, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el lote de terreno de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS de superficie aproximadamente, ubicado en el barrio de LA MORITA , de la parroquia de TUMBACO, del cantón Quito, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte. CON PROPIEDAD DE LA FAMILIA OVIEDO, en 19.10m; Sur.- CON PROPIEDAD DE CECILIA SILVA PROAÑO, en 20,67m; Este.- CON CAMINO PRIVADO, en 21,77m; y, Oeste.- CON PROPIEDAD DE JOSÉ SALAZAR, en 23,55m. la resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen que pueda resultar afectado...”*
- Mediante Memorando N° 677-DGT-CT-AMZT-2016, la Unidad Administrativa de Avalúos y Catastros, remite el trámite ingresado con ticket N° 2016-043555 para que se continúe con el proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, indicando lo siguiente: *“...para proceder con lo mencionado es necesario en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble...”*

[Firma]



- 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: 1703278331 Nombre del propietario: SILVA BUCHELI CARMEN ELVIRA DATOS TÉCNICOS DEL LOTE Número de predio: 785820 Geo clave: 170109840196034111 Clave catastral anterior: 10123 04 028 000 000 000 En derechos y acciones: NO Área del lote (escritura): 614,00 m ² Área del lote (levantamiento): 0,00 m ² ETAM (SU) - Según Ord.#269: 4,39 % (-+21,60 m ²) Área bruta de construcción total: 85,59 m ² Frente del lote: 24,93 m Administración zonal: TUMBACO Parroquia: TUMBACO Barrio / Sector: LA MORITA	

*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 785820, clave catastral 10123 04 028, catastrado a nombre de SILVA BUCHELI CARMEN ALVIRA, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

4.- REGULACIONES		
ZONA		RETIROS
Zonificación: A3 (A03-35)		Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	PISOS	Lateral: 3 m
Frente mínimo: 15 m	Altura: 12 m	Posterior: 3 m
COS total: 105 %	Número de pisos: 3	Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso principal: (R1) Residencia baja densidad	Servicios básicos: SI	

Del plano de sentencia adjunto se desprende que el área útil que se subdivide es de 452.41 m² por lo que conforme 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 Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 559669 de fecha 2015-12-02, para el predio N° 785820.

J.M.P.

-44-
CUARTETA
Y CUATRO



No obstante, conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Consejo 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° 785820 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo.

Por lo que se remite el trámite 2016-043555, 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 GESTIÓN DEL TERRITORIO
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	04-05-2016	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade	04-05-2016	

Adj: Trámite 2016-043555 en 42 fojas útiles, 2 Planos y 1 CD



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

INFORME LEGAL No. 31-DAJ-AMZT-2016
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE
SRS. MARCELO SILVA PROAÑO Y CARMITA GRACIELA RUIZ CAJAS
REF: TICKET 2016-043555

ANTECEDENTES:

Mediante sentencia emitida el 03 de agosto de 2015 por la Dra. Lizbeth Marisol Ron Cadena, Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2013-0200 se declara la prescripción a favor de los señores Marcelo Silva Proaño y Carmita Graciela Ruiz Cajas, respecto de un lote de terreno con una superficie de 451,37 metros cuadrados ubicado en el barrio La Morita, parroquia Tumbaco, cantón Quito, provincia de Pichincha. La mencionada sentencia se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley, según razón suscrita el 10 de septiembre de 2015 por el D. David Palomeque, Coordinador de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

Con fecha 22 de marzo de 2016, según ticket 2016-043555 solicita a la Administración Zonal: *“se realice el catastro correspondiente del lote de terreno de mi propiedad...”*

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando No. 869-DGT-GU-2016 de 04 de mayo de 2016, suscrito por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio, recibido en ésta Dirección el 11 de mayo de 2016, 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) N° 559669 de fecha 2015-12-02, para el predio N° 785820”*

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:

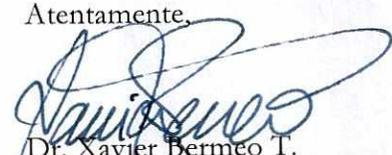
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

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:

La Jueza de lo Civil en la sentencia detallada anteriormente señala: “Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en el artículo 473 del COOTAD, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente..”; 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

Elaborado por:	Ab. Carlos Camacho	16-junio-2016	
----------------	--------------------	---------------	---

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

Fecha: 04 ENE 2018 Hora 8:45

Nº HOJAS 521 -
Recibido por: [Signature]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente No. 2017-02008
GDOC.: 2016-043555 ✓

[Handwritten signatures and notes: 'Vso', 'Recepción', '04/01/2018']

03 ENE. 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO
Presente.-

De mi consideración:

Con relación al Oficio No. SGC-2017-2267 de 16 de agosto del 2017, mediante el cual comunica a Procuraduría que los cónyuges Marcelo Silva Proaño y Carmen Graciela Ruiz Cajas adquirieron mediante sentencia de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, dictada en su favor el 3 de agosto del 2015, dentro del juicio No. 2013-0200, que se ventiló ante la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, en el que comparecieron en calidad de poseedores del inmueble motivo de la sentencia que les dio la propiedad de un área de 451.37 m2 de superficie en la parroquia de Tumbaco, y solicitan a Procuraduría se emita el criterio legal correspondiente para que se dé cumplimiento a la sentencia, le manifiesto:

En relación a la sentencia emitida en el juicio 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. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, mediante Memorando No. 869-DGT-GU-2016 de 04 de mayo de 2016, en su parte pertinente manifiesta que *"Del plano de la sentencia adjunto se desprende que el área útil que se subdivide es de 452,41 m2 por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta no cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto al lote mínimo. Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de Prescripción Extraordinaria de Dominio, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 559669 de fecha 2015-12-02, para el predio No. 785820.*

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 [Signature]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

No. 785820 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo.”

En el criterio emitido mediante 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 sentencia de prescripción 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 absolucón de consulta, plantea:

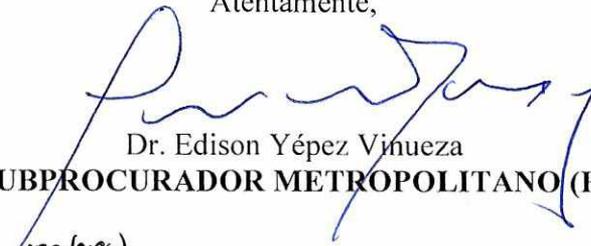
“B.2.1.- En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado “lote mínimo”. En este caso, previo a 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...”

En el presente caso, la aplicación de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio implica una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio, esto es al “lote mínimo”. En este contexto, 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 (que constan en el expediente), 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.

Cabe puntualizar que en el presente caso se deberá establecer la compensación del porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial, conforme lo dispone el artículo 79, numeral 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen de Suelo en el MDMQ.

Lo que comunico a usted para los fines consiguientes.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto: Expediente completo (50 fojas)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Patricia Estrella		
Revisado por	Carlos Guerrero		