

INFORME LEGAL No.05-DAJ-AMZT-2021

FECHA: 26 de febrero del 2021.

Según Oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-0591-O, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E), solicita:

“... actualizar los informes técnico y legal respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio dentro del juicio No. 1703-2013-0922, considerando que corresponden al año 2018...”

ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio S/N de 28 de febrero del 2018, la señora Luceli Granada, solicitó a esta Administración Zonal, se ingrese la sentencia judicial por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del señor EDWIN RAMIRO BENALCÁZAR PUGA dentro del juicio No. 1703-2013-0922 en la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. Mediante memorando No. AMZT-DGT-2018-2066 de 26 de septiembre de 2018 el Arq. Carlos Guerra, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, emitió informe técnico señalando lo siguiente:

“Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de partición, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2018-09-24, para el predio No. 5784512.”

3. Con fecha 18 de octubre de 2018, esta Dirección emite informe legal No. 47-DAJ-AMZT-2018 de 18 de octubre de 2018, manifestando lo siguiente:

“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 para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano”.

4. Mediante oficio No AMZT-2018-0002590 de 31 de octubre de 2018, la licenciada Sofia Castillo, Administradora Municipal Zona Tumbaco, a esa fecha, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes pertinentes con la finalidad de continuar con los trámites respectivos.

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2021-0138-M de 24 de febrero del 2021, la Dirección de Gestión del Territorio adjunta Informe Técnico N° AMZT-2021-011-GU-EV, de fecha 22 de enero de 2021 que señala: *“Los linderos del Levantamiento topográfico concuerdan con el Informe Pericial, Plano Pericial y la Sentencia; sin embargo, difiere el área prescrita.*

Con estos antecedentes, se RATIFICA el Informe Técnico emitido con Memorando N° AMZT – DGT – 2018 – 2066 de fecha 26 de septiembre de 2018, ya que la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de Regulación preliminar.

Cabe señalar que las vías mencionadas en la Sentencia no constan en el Informe de Replanteo Vial emitido mediante Oficio N° AMZT – 2017 - 4527 de fecha 11 de diciembre del 2017 y además no cumplen con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo conforme al cuadro N° 6 de Especificaciones mínimas para vías rurales”.

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 COOTAD.

"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.

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo IV.1.79.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

4. 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 3000.00 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.

CRITERIO JURÍDICO:

Con los antecedentes expuestos, con fundamento en las normas jurídicas invocadas, en virtud de que el administrado adquirió una parte del predio No. 5784512 a través de la sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio otorgada por Juez competente, y que conforme lo mencionado por los técnicos de Administración Zonal, NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes, es imperante que se aplique el pronunciamiento emitido por la Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, el expediente, debe ser remitido para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Es importante considerar que el administrado deberá contribuir con el 15% del área útil prescrita, compensando en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

Atentamente,

Abg. Carlos Camacho P.

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA AMZT