

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

HORA:

11:04

Dr. Humberto Almeida de Sucre
Dra. Aída Vásquez

Quito, 11 SET. 2019

Exp. No. 2019-01381

Gdoc: 2019-039235

GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0023-O

Señor abogado
Carlos Alomoto Rosales
Secretario General
**SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
En su despacho. -

Ref. Catastro de sentencia de prescripción
extraordinaria adquisitiva de dominio

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Objeto y alcance

1. Mediante Oficio No. SGC-2019-0033 de 29 de mayo de 2019, el Secretario General del Concejo Metropolitano, por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 255040, conforme lo requerido por la Dra. Aída Vásquez.

2. Antecedentes

2. Mediante Oficio S/N de 25 de marzo de 2019, la Dra. Aída Vásquez, abogada de los señores Jorge Iván Vallejo Villareal y Mirian Yolanda Guachamín Sigcha, solicitó al señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal de la Delicia, se digne disponer que envíe su expediente para sesión de Concejo, a fin de obtener informe favorable para que se individualice su predio a un catastro individual, ya que se trata de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de 146,36 m², parcial y se disponga la contribución del 15% de áreas verdes de acuerdo a la superficie.

3. Con relación a las sentencias emitidas en 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 extraordinaria adquisitiva de dominio.

3. Informe técnico de la Administración Zona La Delicia

4. El señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador de la Zona La Delicia, en ese entonces, con Oficio No. AZLD-DJ-2019-00001678 de 14 de mayo de 2019, manifestó:

“La sentencia del 17 de agosto de 2005, emitida por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Superior de Quito, en el Juicio Civil Ordinario de Prescripción Adquisitiva de dominio No. 889-1999-DL, seguido por Jorge Iván Vallejo Villareal y Myriam Yolanda Guachamin Sigcha, en contra de Manuel, Delia, Serafina, Juan, Anselmo y María Sigcha Carvajal, declara que Jorge Iván Vallejo Villareal y Myriam Yolanda Guachamin Sigcha, han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble de una superficie de 146,36 m2, el mismo que es parte de otro de mayor extensión, según se desprende del informe técnico constata en el Oficio No. AZLD-DGT-UZGT-EP-2019-00000371 de 28 de enero del 2019, cedula catastral y del informe de regularización metropolitana adjuntos, en el que se establece un lote mínimo de 200,00 m2, por tanto la prescripción afecta las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la Zona (lote mínimo).

Por las consideraciones expuestas a fin de cumplir con lo que dispone el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana de Quito el Oficio Expediente No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, esta Administración Zonal remite el expediente para los fines pertinentes.”

4. Pronunciamiento jurídico de Procuraduría Metropolitana

5. Mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, 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. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente”.

6. Por lo tanto, considerando el informe de la Administración Zonal, que establece que la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (de un área parcial del lote), implica una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote mínimo), el órgano competente para autorizar, por excepción, el fraccionamiento del área de la sentencia de la superficie total del lote, 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 en forma general, respecto al marco legal y operativo para todos estos casos, mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 que consta en el expediente.

7. Respecto a la contribución de área verde, para el presente caso se deberá aplicar lo dispuesto por 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".

Muy atentamente.

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo

	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	David Castellanos	PRO		8
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		9
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo Metropolitano de Quito

Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0028-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

Asunto: EXP. 2019-01381 - CATASTRO DE SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. **Objeto y alcance**

1. Mediante Oficio No. SGC-2019-0033 de 29 de mayo de 2019, el Secretario General del Concejo Metropolitano, por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 255040, conforme lo requerido por la Dra. Aída Vásquez.

1. **Antecedentes**

1. Mediante Oficio S/N de 25 de marzo de 2019, la Dra. Aida Vásquez, abogada de los señores Jorge Iván Vallejo Villareal y Mirian Yolanda Guachamín Sigcha, solicitó al señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal de la Delicia, se digne disponer que envíe su expediente para sesión de Concejo, a fin de obtener informe favorable para que se individualice su predio a un catastro individual, ya que se trata de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de 146,36 m², parcial y se disponga la contribución del 15% de áreas verdes de acuerdo a la superficie.
2. Con relación a las sentencias emitidas en 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0028-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

1. Informe técnico de la Administración Zona La Delicia

1. El señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador de la Zona La Delicia, en ese entonces, con Oficio No. AZLD-DJ-2019-00001678 de 14 de mayo de 2019, manifestó:

“La sentencia del 17 de agosto de 2005, emitida por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Superior de Quito, en el Juicio Civil Ordinario de Prescripción Adquisitiva de dominio No. 889-1999-DL, seguido por Jorge Iván Vallejo Villareal y Myriam Yolanda Guachamin Sigcha, en contra de Manuel, Delia, Serafina, Juan, Anselmo y María Sigcha Carvajal, declara que Jorge Iván Vallejo Villarreal y Myriam Yolanda Guachamin Sigcha, han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble de una superficie de 146,36 m², el mismo que es parte de otro de mayor extensión, según se desprende del informe técnico constate en el Oficio No. AZLD-DGT-UZGT-EP-2019-00000371 de 28 de enero del 2019, cedula catastral y del informe de regularización metropolitana adjuntos, en el que se establece un lote mínimo de 200,00 m², por tanto la prescripción afecta las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la Zona (lote mínimo).

Por las consideraciones expuestas a fin de cumplir con lo que dispone el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana de Quito el Oficio Expediente No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, esta Administración Zonal remite el expediente para los fines pertinentes.”

1. Pronunciamiento jurídico de Procuraduría Metropolitana

1. Mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0028-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

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".

1. Por lo tanto, considerando el informe de la Administración Zonal, que establece que la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (de un área parcial del lote), implica una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote mínimo), el órgano competente para autorizar, por excepción, el fraccionamiento del área de la sentencia de la superficie total del lote, 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 en forma general, respecto al marco legal y operativo para todos estos casos, mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 que consta en el expediente.

1. Respecto a la contribución de área verde, para el presente caso se deberá aplicar lo dispuesto por 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.

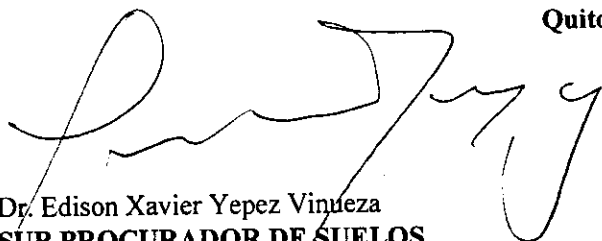
Si el área de la sentencia es inferior a 3.000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente".

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0028-O

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019



Dr. Edison Xavier Yopez Vinuesa
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Anexos:

- EXP. 2019-01381 CONTENIDO EN 34 FOJAS - 1 PLANO Y 1 CD.