

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0070-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2019

Asunto: EXP. 2018-03990 - CATASTRO DE SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Señora Secretaria 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-2019-0794 de 8 de marzo 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. 801282, conforme lo solicitado por el señor Polivio Coque Jijón.

1. **Antecedentes**

1. Mediante Oficio S/N de 15 de octubre de 2018, el señor Coque Jijón Polivio Germánico solicitó al ingeniero Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, a fin de que se dé trámite a su solicitud de ingreso de la Prescripción Adquisitiva de Dominio No. 17230-2016-15821 de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito.
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-2019-0070-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2019

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

1. Informe técnico y legal de la Administración Zona Eloy Alfaro

1. El ingeniero Jhon Lema Mosquera, Administrador encargado de la Zona Eloy Alfaro, con Oficio No. AZEA-DJ-2019-0773 de 28 de febrero de 2019, relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio solicitada por el señor Coque Jijón Polivio Germánico, remitió a Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito el informe de subdivisión respectivo, en el que manifestó lo siguiente:

“Mediante memorando No. AZEA-UGU-2019-020, de 23 de enero del 2019, el responsable de la Unidad de Gestión Urbana concluye: “el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...)”.

Mediante Informe Legal No. 058-DJ- 2019, de 21 de febrero de 2019, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Favorable, para que la petición del señor COQUE JIJÓN POLIVIO GERMÁNICO, sea conocida por el Concejo Metropolitano, se resuelva sobre los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos; y, cambie las condiciones para este inmueble en particular.

Por lo expuesto, remito en 42 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Subdivisión del inmueble de propiedad de señor **COQUE JIJÓN POLIVIO GERMÁNICO**, signado con el número de Predio 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria Media, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario“.

1. Con Memorando No. AZEA-UGU-2019-020 de 23 de enero de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informa que el señor Coque jijón Polivio Germánico, solicitó el catastro del predio objeto de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un área de 115,75 m², que forma parte de un lote de mayor extensión, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda Esfuerzo y Lucha de los Humildes de la parroquia La Ferroviaria. De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana, la zonificación del sector establece como lote mínimo 200 m² y frente mínimo 10 m².
2. Mediante Informe Legal No. 058-DJ-2019 de 21 de febrero de 2019, la Ab. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zona Eloy Alfaro, manifiesta que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0070-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2019

con sustento en el Informe Técnico No. UGU-2019-017, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso no cumple con las áreas mínimas establecidas en la Ordenanza, esta Dirección Jurídica, emite criterio legal favorable para que la petición del señor Coque Jijón Polivio Germánico, sea conocida por el Concejo Metropolitano y se resuelva sobre los parámetros de zonificación respecto al lote y frente mínimos; y, cambie las condiciones para este inmueble en particular.

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 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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0070-O

Quito, D.M., 17 de octubre de 2019

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,

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS

Anexos:

- EXP. 2018-03990 - CONTENIDO EN 45 FOJAS - 1 PLANO Y 1 CD QUE SE ADJUNTA