

INFORME No. DAJ-AMZCH-2019-92

PARA: ADMINISTRADORA ZONAL VALLE LOS CHILLOS
DE: DIRECTORA ASESORÍA JURÍDICA
ASUNTO: Informe sobre fraccionamiento ocasionado por Prescripción
Adquisitiva de Dominio Ticket2018-152070
FECHA: 17 de Abril del 2019

En atención al Memorando No. GU-DGT-2019-098 de fecha 28 de febrero del 2019, suscrito por el Director de Gestión del Territorio (S), en el que emite informe técnico favorable al fraccionamiento producido a causa de la sentencia, a usted informo:

ANTECEDENTES:

- La señora ANGELITA LOGACHO VARGAS, demandó la prescripción adquisitiva de dominio ante la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha y mediante sentencia de fecha 21 de agosto del 2017 la señora Jueza, aceptó la demanda declarando prescritos y extinguidos todos y cualesquiera derechos de dominio del señor Segundo Vicente Logacho Vargas sobre el lote de terreno ubicado en la parte posterior del lote No. 5, situado en las calles Nicolás Ponce Borja Oe3-62 y Carlos Alberto Díaz, del barrio San Juan, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia Pichincha; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: En seis metros (6,00m.) con propiedad del señor José Romero; SUR: En seis metros (6,00m.) con propiedad del señor Segundo Logacho Vargas; ESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10,65m) con propiedad del señor José Romero; y, OESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10,65m.) con propiedad de la señora Delfina Analuisa, con una superficie aproximada de sesenta y tres punto noventa metros cuadrados (63,90m²), según datos tomados del informe pericial. En consecuencia, por efectos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, la señora MARIA ANGELITA LOGACHO VARGAS, adquiere el dominio del inmueble antes descrito, incluyendo las construcciones y las servidumbres allí establecidas.
- La señora Jueza, en su sentencia dispone textualmente: (...)“Prescripción que se la declara sin perjuicio del cumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes a que estuviere obligada la accionante; dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado el inmueble referido.- Ejecutoriada esta sentencia, confiérase copias certificadas para que la parte actora la protocolice en una de las Notarías de este cantón y se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de este Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que le sirva de título de propiedad, conforme lo señala el Art. 2413 del Código Civil...”
- A través del Oficio Expediente No. 2950-2010 de fecha 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana absuelve la Consulta para los casos de fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio y se pronunció respecto del

procedimiento a seguir para el cumplimiento y ejecución de dichas sentencias.

- La Administración Zonal Valle de Los Chillos a través del departamento técnico ha solicitado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se le indique cuál sería el procedimiento a seguir para cumplir con la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y la normativa vigente; y, la Secretaria mediante Oficio No. STHV-DMGT 5172 de fecha 16 de octubre del 2018, manifiesta: *“Como es de su conocimiento, mediante expediente No 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana, emitió criterio legal y el procedimiento a seguirse, en los diferentes escenarios de subdivisión de inmuebles en el Distrito Metropolitano, entre ellos consta como escenarios de subdivisión de inmuebles en el Distrito Metropolitano, entre ellos consta como proceder con las sentencias dictadas dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio; en tal razón de requerir cualquier aclaración respecto a este tipo de trámites, le agradeceré solicitarlos a Procuraduría Metropolitana”.*
- Con esta información la Dirección de Gestión del Territorio emite el Memorando No. GU-DGT-2019-098 de fecha 28 de febrero del 2019, mediante el cual determina la posible subdivisión a aprobarse, de conformidad con el criterio legal emitido por Procuraduría mediante Expediente No.2950-2010.

BASE LEGAL:

1. Ordenanza Metropolitana N°. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que en su Art... (70) establece: *“Proyectos de Subdivisión. Los Proyectos de Subdivisión son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente”;* y, en cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 156 (Anexo 1) “Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Subdivisiones.
2. Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 32 que sustituye el artículo 424, por el siguiente: *“Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada...”*
3. Ordenanza 0160 sancionada el 06 de abril del 2017, Artículo 79 numeral 4, que textualmente dispone: **“Artículo ... (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 3000,00m², 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.”

4. Expediente No. 2950-2010 Referencia: Consulta sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que textualmente en la parte pertinente dispone: “A.2.- En el contexto establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, pero no hay afectación a las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la zona pertinente, igual la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos. Sin embargo, en este caso, por la particular naturaleza de la pretensión, el Municipio, de oficio, deberá iniciar el trámite de fraccionamiento o subdivisión, para luego catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo. Es importante recalcar que en este supuesto tampoco se debe solicitar al interesado el inicio de trámite administrativo alguno, o el ingreso de cualquier tipo de documentación.// A.2.1 La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado “lote mínimo”. En este supuesto, de oficio se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular...”

ANALISIS Y CRITERIO:

La señora MARIA ANGELITA LOGACHO VARGAS, solicita que se proceda a catastrar el lote obtenido mediante **Sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio** ya que el Registro de la Propiedad requiere que, previo a la inscripción, se catastre el predio; sin embargo, la Unidad de Catastros no puede ingresar al sistema si no existe **fraccionamiento**.

En cumplimiento al criterio emitido por Procuraduría Metropolitana y en razón de que en el Informe Técnico contenido en Memorando No. GU-DGT-2019-098 de fecha 28 de febrero del 2019 se señala que el lote adjudicado es inferior al lote mínimo, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite informe legal favorable para que se continúe con el trámite del fraccionamiento del lote prescrito, para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular, cumpliendo así los postulados constitucionales, evitando caer en posible desacato de sentencias dictadas por órganos jurisdiccionales.

El Informe Legal que emite la Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, se sustenta en la documentación que se remite en el expediente, previamente analizado por la Dirección de Gestión del Territorio.

Atentamente,

María Augusta Carrera

DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA

Adjunto: expediente constante en 100 fojas útiles 2 planos y 1 CD.

Cec.