

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0085-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2019

Asunto: Ref. Catastro de sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio PRO.EXP.2018-03914

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

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-2018-3613 de 9 de noviembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, solicitó un informe legal respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio dentro del juicio No. 1703-2013-0922.

1. **Antecedentes**

1. Mediante oficio S/N de 28 de febrero del 2018, la señora Luceli Granada, solicitó al arquitecto Roberto Aguilar Olmedo, Administrador Zonal Tumbaco, se ingrese la sentencia judicial por prescripción adquisitiva de dominio del señor EDWIN RAMIRO BENALCÁZAR PUGA que tuvo lugar dentro del juicio No. 1703-2013-0922 en la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito.
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 fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0085-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2019

1. Informe Técnico de la Administración Zonal Tumbaco

1. La Lcda. Sofía Castillo, Administradora de la Zona Tumbaco, mediante oficio No. AMZT-2018-0002590 de 31 de octubre de 2018, remitió a Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, el memorando No. AMZT-DGT-2018-2066 de 26 de septiembre de 2018 y el informe legal No. 47 de 18 de octubre del 2018, para que se inicie el proceso ante el Concejo Metropolitano para que se autorice el catastro de la sentencia.

1. Con informe legal No. 47-DAJ-AMZT-2018 de 18 de octubre de 2018, el abogado Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica (E), manifestó 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”.

1. 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 su informe técnico en el que manifestó lo siguiente:

“[...] De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 1.008,00 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de Regulación preliminar de fecha 2018-09-21 la zonificación asignada al área de prescripción es: A4(A 5002-5), uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción sostenible, lote mínimo 5000 m² en el predio No. 5784512...”

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.

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por el Dr. Altamirano Ruiz Santiago David, Juez de la Unidad Judicial Civil con

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0085-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2019

sede en el Distrito Metropolitano de Quito, cambie las condiciones del predio No. 5784512 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo”

1. Pronunciamiento jurídico de Procuraduría Metropolitana

1. Mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, Procuraduría Metropolitana, analizó 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.
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:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0085-O

Quito, D.M., 07 de noviembre de 2019

“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”.

Atentamente,

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS