

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0106-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

Asunto: Exp. No. 2018-03989 - Ref. 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

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-2018-0751 de 7 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 la señora Rosario Campoverde Bustamante.

1. **Antecedentes**

1. Mediante Oficio S/N de 15 de octubre de 2018, la señora Remberta Rosario Campoverde Bustamante solicitó al ingeniero Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro en ese entonces, se proceda a la subdivisión del lote de terreno conforme a la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio que se dictó a su favor.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0106-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

1. 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.

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

1. Con oficio No. 2019-0771 de 28 de febrero de 2019, el Ing. John Roberto Lema Mosquera, Administrador Zonal Eloy Alfaro (e), remitió los informes técnico y legal de subdivisión del inmueble de propiedad de la señora Remberta Rosario Campoverde Bustamante signado con el predio No. 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Barrio Ferroviaria Media, cantón Quito.
2. Con informe legal No.056-DJ-2019, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, de la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite su informe legal en el que manifestó lo siguiente:

“Por lo expuesto; y, con sustento en el informe Técnico No. UGU-2019-017, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quién 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 de la señora Remberta Rosario Campoverde Bustamante sea conocida por el Concejo Metropolitano y se resuelva sobre los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos; y, cambien las condiciones para este inmueble en particular”.

1. Mediante memorando No. AZEA-UGU-2019-017 de 18 de enero de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, de la Administración Eloy Alfaro, emite su informe técnico en el que manifestó que el área de la sentencia que se pretende catastrar tiene 56,87 m2 que forma parte de un lote de mayor extensión, teniendo una zonificación que establece como lote mínimo 200 m2 y frente mínimo 10 m. En este contexto concluye indicando lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0106-O

Quito, D.M., 19 de noviembre de 2019

“Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREA MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por lo tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir, además se adjunta copia de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, donde se describe los artículos aplicativos para dichas competencias”.

4. 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-2019-0106-O

Quito, D.M., 19 de noviembre 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”.

Atentamente,

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUB PROCURADOR DE SUELOS