

INSTRUCTIVO PARA ATENCIÓN DE SOLICITUDES PARA CATASTRAR BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR SENTENCIAS EJECUTORIADAS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO QUE IMPLIQUEN FRACCIONAMIENTOS QUE NO CUMPLEN CON LOS PARÁMETROS DE ZONIFICACIÓN

PROCURADURÍA METROPOLITANA

CONSIDERANDO:

- Que, el número 25 del artículo 66 de la Constitución de la República (la “Constitución”), recoge el derecho de las personas a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como, a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;
- Que, la Constitución en el artículo 75, establece que toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley;
- Que, el artículo 226 de la Constitución establece que las instituciones del Estado, sus organismos y dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, tendrán el deber de coordinar las acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que, el artículo 227, ibídem. manifiesta que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que, la Constitución, en su artículo 264, números 1 y 2 dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”*;
- Que, la Constitución, en el artículo 266, determina que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”*;

- Que, el artículo 84, letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante "COOTAD", manifiesta: *"Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*;
- Que, la letra a) del artículo 87 del COOTAD determina que es competencia de los concejos metropolitanos, ejercer la facultad normativa en materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que la letra i) del artículo 90 del COOTAD, establece como atribución del Alcalde Metropolitano la de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;
- Que, el artículo 472 del COOTAD señala que: *"Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos"*;
- Que, el artículo 473 del COOTAD establece que: *"En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición."*;
- Que, la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 número 1, determina que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;
- Que el Código Municipal en el artículo 2266.156 dispone que en el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas.
- Que el Código Municipal en el artículo 2266.160. establece: *"En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado."*

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, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.”

Que, mediante sentencia emitida el 24 de octubre de 2022, la Jueza de la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro de la acción de protección signada con el número 17204-2022-03035, presentada por las señoras y señores LUZ MARÍA PONCE, REMBERTA ROSARIO CAMPOVERDE BUSTAMANTE, MARÍA DOLORES VEGA CORREA; y, POLIVIO GERMÁNICO COQUE JIJÓN, contra el CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, dispuso, entre otros asuntos, que la Procuraduría Metropolitana del Distrito Metropolitano de Quito deberá elaborar un documento en el que se identifiquen los requisitos necesarios para las solicitudes de catastro de bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio que afecten las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como el denominado lote mínimo; en éste sentido deberán indicar ante quien deben presentar la petición, que documentación debe adjuntar y que trámite deben seguir; dicho documento deberá ser remitido a todas las administraciones zonales del Municipio de Quito, y deberán exhibirse en las administraciones zonales, ser visibles y publicarse en la página web del Municipio de Quito a fin de que los usuarios tengan la suficiente información. La Procuraduría Metropolitana tendrá el término de 15 días para elaborar esa documentación. La constancia del envío y de la exhibición deberá ser remitidos a éste despacho en el término de veinte días a partir de la presente sentencia;

Que, mediante Resolución No. AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022, (artículo 1, letra b), el Alcalde Metropolitano, delegó al Procurador Metropolitano la atribución para emitir instructivos para la adecuada aplicación del régimen jurídico vigente, que serán de obligatorio cumplimiento para los órganos y dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, hasta que el Concejo o el Alcalde Metropolitano dispongan lo contrario, en ejercicio de sus potestades normativas y administrativas;

Que mediante oficio expediente No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal estableciendo los procedimientos a seguir para dar cumplimiento con las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ejecutoriadas;

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales:

Expide:

EL INSTRUCTIVO PARA ATENCIÓN DE SOLICITUDES PARA CATASTRAR BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR SENTENCIAS EJECUTORIADAS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO QUE IMPLIQUEN FRACCIONAMIENTOS QUE NO CUMPLEN CON LOS PARÁMETROS DE ZONIFICACIÓN

Artículo 1.- **Objeto.**- El presente instructivo se expide para establecer el procedimiento administrativo para el catastro de las sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ejecutoriadas (las “sentencias”), que impliquen un fraccionamiento que no cumple con los parámetros de zonificación (lote mínimo y frente mínimo).

Artículo 2.- **Ámbito.**- Este instructivo será aplicable para las administraciones zonales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito donde se encuentren los predios que son materia de las sentencias.

Artículo 3.- **Presentación de las solicitudes.**- Las solicitudes para el catastro de las sentencias se dirigirán a la respectiva administración zonal a cuyo ámbito territorial pertenezca el predio.

Artículo 4.- **Requisitos.**- En la solicitud constará la petición para el catastro de la sentencia, el número de predio donde se encuentre el área prescrita, y se anexarán los siguientes documentos:

- a) Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad actualizado;
- b) Copia de la sentencia ejecutoriada y protocolizada;
- c) Informe Pericial y levantamiento planimétrico georeferenciado digital con las coordenadas WGS84 TM Quito-en Autocad en max Versión: cuya área debe ser concordante con el área que señale la sentencia (se deben implantar las construcciones existentes).
- d) Fotografías en formato digital de las edificaciones de espacios interiores y exteriores actualizadas y frente de lote (opcional).

Artículo 5.- **Procedimiento.**- El trámite para la emisión de informes para el catastro de las sentencias, será el siguiente:

- a) En el término de diez días la administración zonal competente, previo análisis de la solicitud y anexos, y con el expediente completo, emitirá sus informes técnico y legal debidamente motivados, respecto al cumplimiento de los parámetros de zonificación y contribución de área verde para el fraccionamiento que produciría la ejecución de las sentencias; y, los remitirá a la Comisión de Uso de Suelo con el proyecto de resolución.
- b) La Comisión de Uso de Suelo en uso de sus atribuciones, analizará el expediente completo y emitirá dictamen para conocimiento y decisión del Concejo Metropolitano.
- c) El Concejo Metropolitano de Quito resolverá respecto al fraccionamiento que implica la ejecución de las sentencias y a la contribución del área verde.

d) Con la resolución del Concejo Metropolitano de Quito que autoriza el fraccionamiento se continuará con el trámite de catastro en la respectiva administración zonal.

Disposición General.- Encárguese de la ejecución del presente instructivo a las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito.

Disposición Final.- El presente Instructivo entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, el 16 de noviembre de 2022.

Mgs. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
PROCURADOR METROPOLITANO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Edison Yépez	PRO	16-11-2022	
Revisión	Verónica Cáceres	PRO		