



COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la aprobación de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio No. 276530 (Geo Clave: 170110561034035111), ubicado en las calles Nicolás Ponce Borja Oe3-62 y Carlos Alberto Díaz, del barrio San Juan, Parroquia Conocoto; solicitada por la Sra. María Angelita Logacho Vargas, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de la Sentencia Judicial dictada por la Jueza Grimaneza Marisol Erazo Navarrete dentro del Juicio No. 17230-2016-16090 de 21 de agosto de 2017, otorgada en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, la Sra. María Angelita Logacho Vargas adquiere, mediante la figura legal de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el dominio del lote de terrero, de las siguientes características:

"(...) 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 de Pichincha; circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE: En seis metros (6.00 m.) con propiedad del señor José Romero; SUR: En seis metros (6.00 m) propiedad del señor Segundo Logacho Vargas; ESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10.65 m) con propiedad del señor José Romero; y, OESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10.65 m) con propiedad de la señora Defina Ana Luisa; con una superficie aproximada de sesenta y tres punto noventa (63.90) metros cuadrados (...)"¹

2.2.- Mediante el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana el 31 de octubre de 2011, el Sr. Edgar Ulloa, Subprocurador Metropolitano de la época emite el procedimiento a seguir para formalizar los procesos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2.3.- A través de oficio No. STHV-DMGT-6406 de 13 de noviembre de 2017, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director de Gestión Territorial ratifica el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana el 31 de octubre de 2011.

¹ Sentencia Judicial dictada por la Jueza Grimaneza Marisol Erazo Navarrete dentro del Juicio No. 17230-2016-16090 de 21 de agosto de 2017.

2.4.- Con oficio No. 2092 de 04 de octubre de 2018, la Mgs. Ivonne Endara, Administradora Zonal Los Chillos de la época, solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el procedimiento a seguir para cumplir con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2.5.- Con oficio No. STHV-DMGT-5172, de 16 de octubre de 2018, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ratificó nuevamente el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana el 31 de octubre de 2011, mencionando que si existieren inquietudes posteriores relacionadas con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben ser elevadas a la Procuraduría Metropolitana.

2.6.- A través del oficio No. 2380 de 13 de noviembre de 2018, la Mgs. Ivonne Endara, Administradora Zonal Los Chillos de la época, solicitó al Dr. Gianni Frixone, Procurador Metropolitano de la época, el procedimiento a seguir para cumplir con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2.7.- En respuesta a la solicitud expresada por la Mgs. Ivonne Endara, Administradora Zonal de la época, mediante el oficio No. 2380 de 13 de noviembre de 2018; la Procuraduría Metropolitana emitió un criterio legal el 19 de noviembre de 2018, en el que establece que les corresponde a las Administraciones Zonales determinar los criterios técnicos y jurídicos en los casos de prescripciones extraordinarias adquisitivas de dominio sujetándose a lo que establece la normativa vigente, el lote mínimo, frente mínimo y contribución de áreas verdes. A su vez, determina que en caso de que la sentencia judicial no cumpla con los parámetros de zonificación establecidos respecto a lote mínimo y frente mínimo se debe remitir al Concejo Metropolitano para su conocimiento y resolución.

2.8.- A través del Memorando No. AZCH-UC-2019-0061 de 28 de febrero de 2019, la Arq. Lucía Loor, Responsable de la Unidad de Catastros de la Administración Zonal Los Chillos de la época, remitió la información referente al avalúo catastral correspondiente al predio No. 276530.

2.9.- Mediante Memorando No. GU-DGT-2019-098 de 28 de febrero de 2018, el Ing. César Galarza, Director de Gestión de Territorio de la época, remite el expediente 2018-152070 a la Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Los Chillos, el mismo que hace mención al valor a pagar como contribución del área verde.

2.10.- A través del oficio No. AMZVCH-2019-969 de 23 de abril de 2019, la Mgs. Ivonne Endara, Administradora Zonal Valle de Los Chillos de la época, emitió criterio favorable dirigido al Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo de ese entonces para que se continúe con lo dispuesto en la sentencia judicial en favor de la Sra. María Angelita Logacho Vargas y en este sentido, se remitió el expediente 2018-152070 a la Comisión de Uso de Suelo.



3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

“Art. 266.- 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 (...)”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

“Art. 84.- Funciones. - 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”

“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano. - Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones

(...)

v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”

“Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser

MGB

entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización”.

El Código Civil Ecuatoriano señala:

“Art. 2410.- El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito;
2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715;
3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio”;

La Ley del Régimen del Distrito Metropolitano de Quito que el Municipio establece:

“Art. 2.- Finalidad. - Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes:

- 1) 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 (...);

La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.70 define a los Proyectos de Subdivisión, estableciendo:

“Artículo IV.1.70.- Proyectos de Subdivisión.-

- 1) Los proyectos de subdivisión son propuestas 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”.



La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo IV.1.79 hace referencia a los supuestos en que la contribución de áreas verdes puede ser compensada:

“Artículo IV.1.79.- 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 3000.00 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”.

4. BASE TÉCNICA:

4.1.- A través de la Sentencia Judicial dictada por la Jueza Grimaneza Marisol Erazo Navarrete dentro del Juicio No. 17230-2016-16090 de 21 de agosto de 2017, otorgada en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, la Sra. María Angelita Logacho Vargas adquiere, mediante la figura legal de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el dominio del lote de terrero, de las siguientes características:

“(…) 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 de Pichincha; circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE: En seis metros (6.00 m.) con propiedad del señor José Romero; SUR: En seis metros (6.00 m) propiedad del señor Segundo Logacho Vargas; ESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10.65 m) con propiedad del señor José Romero; y, OESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10.65 m) con propiedad de la señora Defina Analuisa; con una superficie aproximada de sesenta y tres punto noventa (63.90) metros cuadrados (...)”².

4.2.- Mediante criterio técnico expresado a través del oficio No. STHV-DMGT-6406 de 13 de noviembre de 2017, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director de Gestión Territorial el Arq. Hugo Chacón señala:

“En cuanto se refiere a las firmas en los planos de subdivisión, estos deberán ser suscritos por los beneficiarios de la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, incluido el profesional responsable, para dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales (...)”.

² Sentencia Judicial dictada por la Jueza Grimaneza Marisol Erazo Navarrete dentro del Juicio No. 17230-2016-16090 de 21 de agosto de 2017.

4.3.- En atención al oficio No. 2380 de 13 de noviembre de 2018; la Procuraduría Metropolitana emite un criterio legal el 19 de noviembre de 2018, en el que establece:

“En este sentido, corresponde a la Administración Zonal a su cargo, determinar en cada caso particular, la aplicación del criterio anteriormente señalado, para lo cual deberá tomar en cuenta en sujeción a la normativa vigente, el lote mínimo, frente mínimo y contribución de áreas verdes cuando la ejecución de la sentencia implique la partición del inmueble.

En el evento de que la subdivisión que se genere con la ejecución de la sentencia no cumpla con los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos, se remitirá el expediente con los informes de la Administración Zonal, para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.”

4.4.- Mediante el Memorando No. GU-DGT-2019-098 de 28 de febrero de 2019, el Ing. César Galarza, Director de Gestión de Territorio de la época, señala:

“(…) A fin de dar cumplimiento con la sentencia del Juez y en vista que el área del lote de la prescripción (63.90 m2) es menor al lote mínimo establecido en la zonificación, la Unidad de Gestión Urbana emite informe favorable al fraccionamiento producido a causa de la sentencia (…)”

4.5.- A través del Informe No. DAJ-AMZCH-2019-92 de 17 de abril de 2019, la Dra. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica de la época, señala:

“(…) 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”.

4.6.- Mediante oficio No. AMZVCH-2019-969 de 23 de abril de 2019, la Mg. Ivonne Endara, Administradora Zonal Valle de Los Chillos de la época, dirigido al Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo de la época, señala lo siguiente:

“(…) emite criterio favorable para que se continúe con el proceso para el fraccionamiento y catastro del lote que el juez prescribió a favor de la señora MARIA ANGELITA LOGACHO VARGAS”



5. ANÁLISIS³:

La Procuraduría Metropolitana en su criterio de 31 de octubre de 2011 manifiesta que:

“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 unidad jurisdiccional, cambie las condiciones de este 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 las Administración Zonal competente.”

6. CONCLUSIONES:

Si bien el predio No. 276530 no cumple con los parámetros de zonificación en relación al lote y frente mínimos, por lo cual de acuerdo a la normativa vigente, existe una sentencia judicial dictada por la Jueza Grimaneza Marisol Erazo Navarrete dentro del Juicio No. 17230-2016-16090 de 21 de agosto de 2017, mediante la cual la Sra. María Angelita Logacho Vargas, adquiere a través de la figura legal la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el lote de terreno de 63.90 metros cuadrados. En este sentido, y en concordancia con el criterio de la Procuraduría Metropolitana de 31 de octubre de 2011, es pertinente que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia, cambie las condiciones de este inmueble en particular y genere una excepción a las condiciones generales.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

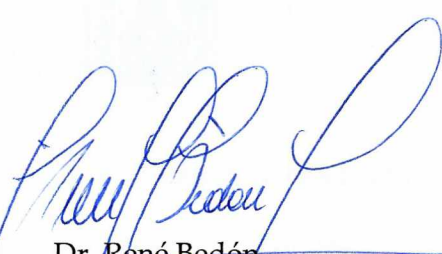
La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 12 de agosto de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo IV.1.70 y al artículo IV.1.79 numeral 4 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE, para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y como efecto de dicha sentencia, y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales.

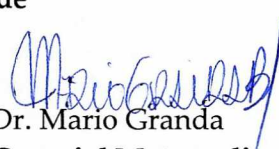
8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión, y suscriben el presente informe por duplicado.

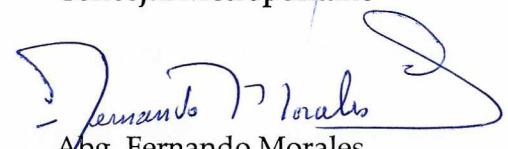
³ Criterio Jurídico de 19 de noviembre de 2018, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)


Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano


Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano


MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano


Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano


CERTIFICO:

Que el Informe de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 276530, calles Nicolás Ponce Borja Oe3-62 y Carlos Alberto Díaz, del barrio San Juan, Parroquia Conocoto, fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de esta Comisión en la sesión No. 11 realizada el día 12 de agosto de 2019, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Rene Bedón, Eduardo del Pozo, Mario Granda, Fernando Morales y Juan Carlos Fiallo - total cinco (5); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: total cero (0).

Quito DM., 12 de agosto de 2019

Muy atentamente,


Mgs. Adrián Racines Molina
Coordinador de Gestión de Comisiones

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	Evelyn Zurita	GC	2019-08-12	
Aprobado	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-12	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

