



**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 Nro. 801282, clave catastral anterior Nro. 31002-19-007, ubicado en las calles Hermandad Ferroviaria y Adrián Navarro, del barrio Ferroviaria Media, parroquia La Ferroviaria; solicitada por el Sr. Segundo Gerardo Acosta Jijón, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio referencia expediente Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano de ese entonces, en relación a la consulta formulada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, que señala: "(...) en los casos donde el Administrado tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada por el juez competente y legalmente ejecutoriada, previo al catastro debe contar con la aprobación de subdivisión; o con la autorización del Concejo Metropolitano; o, debería catastrarse directamente y oficiarse al Registro de la Propiedad a fin de que se proceda con sus inscripciones?"; analiza cada uno de los posibles escenarios, partiendo de dos variables: a) Contenido de la sentencia judicial; y b) La necesidad o no de subdividir el inmueble objeto del proceso, a pesar de tratarse en principio de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.- Mediante sentencia judicial dictada el 12 de julio del 2017 por el Juez Francisco Gabriel Chacón Ortiz dentro del juicio Nro. 17230-2016-15818, misma que fue otorgada en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito; el Sr. Segundo Gerardo Acosta Jijón adquirió, mediante la figura legal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el dominio del lote de terreno, con las siguientes características:

"(...) La cuota determinada de terreno de 64.50 m2 de superficie; ubicada en el área dos prima, que forma parte del lote de terreno de mayor extensión de aproximadamente 7.840 m2 de superficie, compuesto de dos áreas: área dos y dos prima, ubicado en la calle Adrián Navarro, de la Ferroviaria Baja, Parroquia Eloy Alfaro de este cantón Quito, provincia Pichincha, de propiedad de la citada Cooperativa de Vivienda Esfuerzo y Lucha de los Humildes. La referida cuota determinada de terreno proindiviso de cosa singular, se encuentra circunscrita dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte, con la señora María Carmen Balseca Ante, en 7,32 m; Sur, con el Pasaje-Principal A, en 7,20 m;



Este, con la señora Hilda Isabel Serna Silva, en 8,33 m; y, Oeste, con Verónica Cecilia Romero Güiscaso, en 9,50 m. Con una superficie de 64,50 m²; de más características y especificaciones constantes en el escrito inicial de demanda, certificado de gravámenes e informe pericial. Por efectos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, el señor Segundo Gerardo Acosta Jijón, por sus propios derechos, adquiere el dominio del señalado inmueble, incluyendo las construcciones y servidumbres establecidas, subrogando sobre la cuota determinada la hipoteca Municipal que pesa sobre la cosa singular. (...)"

2.2.- Mediante oficio de 20 de julio de 2018, el Sr. Segundo Gerardo Acosta Jijón solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro se dé trámite a la solicitud de ingreso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio dentro del juicio Nro. 17230-2016-15818.

2.3.- Mediante oficio Nro. AZEA-DJ-2019 0397 de 01 de febrero de 2019, el Ing. Jhon Lema Mosquera, Administrador Zonal Eloy Alfaro (E), remite los informes correspondientes para conocimiento de la comisión.

2.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión de 21 de octubre de 2019, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, de acuerdo a lo solicitado por Sr. Segundo Gerardo Acosta Jijón.

3. INFORME TÉCNICO:

3.1.- Mediante memorando Nro. AZEA-UGU-2019-001 de 02 de enero de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe técnico respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por 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. INFORME LEGAL:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 26-2019-DJ, de 22 de enero de 2019, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el correspondiente informe legal, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CRITERIO LEGAL ZONA ELOY ALFARO



Siendo el informe técnico desfavorable y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 8012782, pues la superficie ganada por prescripción es de 64,50m, lo que afecta a las condiciones del denominado "lote mínimo". (...)"

5. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

"Art. 264.- 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. (...)"*

"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. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)"

"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. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."

"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 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 determina:

"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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa."



La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

“Art. I.1.1.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Art. I.1.16.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. ”

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

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.”

“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.”

6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al predio Nro. 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria de este cantón.

De acuerdo con el informe técnico emitido por la administración zonal correspondiente, se determina que el predio no cumple con las áreas mínimas establecidas en la ordenanza;



y, la Dirección Jurídica de la administración zonal emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 801282, pues la superficie ganada por prescripción es de 64,50m, lo que afecta a las condiciones del denominado "lote mínimo".

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 21 de octubre 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) y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70 y 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 del predio Nro. 801282, clave catastral anterior Nro. 31002-19-007, 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.

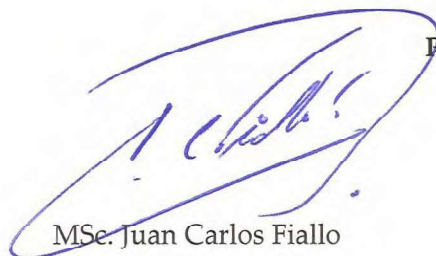
8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejalas y los concejales abajo firmantes aprueban el dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.

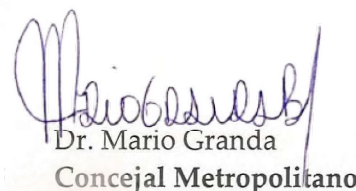


Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUSSEIN
DEL POZO FIERRO**

Abg. Eduardo del Pozo
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo (E)**



MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro firma informes – entrega de expediente		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Eduardo Del Pozo		
Juan Carlos Fiallo		
Mario Granda		

