



## 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. 229998, clave catastral Nro. 13204 11 011 000 000 000, ubicado en la parroquia Ponceano, a favor de los señores Segundo Fabián Patricio Padilla y Clara Georgina Grados Padilla, 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 a la fecha, 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 por el Dr. Luis Eduardo Taipe Guanoluisa, Juez encargado del Juzgado Séptimo de lo Civil de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17307-2010-1449 del 7 de abril de 2014, ejecutoriado el 25 de abril de 2014, otorgada en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, los cónyuges Fabián Patricio Padilla y Clara Georgina Grados Padilla, adquieren, mediante la figura legal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno de las siguientes características:

*"lote de terreno, ubicado en el pasaje sin nombre N17-307 y calle Piedras Negras, del barrio San José de El Condado, parroquia Cotocollao, del cantón Quito, provincia de Pichincha, de una superficie de SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE, en una longitud de seis metros cincuenta y cinco centímetros, con pasaje sin nombre que sirve de entrada a los lotes veinte y cuatro, veinte y cinco y veinte y seis; POR EL SUR, en una longitud de seis metros cincuenta y cinco centímetros, antes con propiedad del señor MIGUEL TUGULINAGO hoy con propiedad de Oswaldo Pasquel; ESTE, en una longitud de once metros cuarenta y cinco centímetros, con el*



*lote número veinte y cuatro de propiedad de MARÍA ESPINOZA; y , OESTE, en una longitud de once metros cuarenta y cinco centímetros, con propiedad de la señora BLANCA CAJAS VIUDA DE ARCOS(...)*”;

2.3.- Con fecha 19 de enero de 2021, el señor Patricio Padilla, según documento GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2021-0174-E de 20 de enero de 2021, solicita a la Administración Zonal la Delicia, el catastro del inmueble en referencia.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-2005-O de 14 de mayo de 2021 y GADDMQ-AZLD-2021-3035-O de 30 de agosto de 2021, la Administración Zonal La Delicia, remite los informes correspondientes para conocimiento de la comisión.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 120 de 29 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 229998, solicitada por el señor Patricio Padilla.

### 3. INFORME TÉCNICO:

3.1.- Mediante informe técnico Nro. No. 016-UZGT-2021, el Arq. Galo Cruz, funcionario de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“(...) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 75.00 m<sup>2</sup> 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 Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D5 (D304-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 10 m, en el predio N° 229998.*

*No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo de lo civil de Pichincha el 7 de abril del año 2014, cambie las condiciones del predio N° 229998 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia”.*

3.2.- Mediante informe técnico Nro. 035-UZGT-2021, el Arq. Galo Cruz, funcionario de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“(...) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 75.00 m<sup>2</sup> 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 Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D5 (D304-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 10 m, en el predio N° 229998.*



No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo de lo civil de Pichincha el 7 de abril del año 2014, cambie las condiciones del predio N° 229998 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.

Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021-0116-M del 23 de Junio del 2021, se determina que el valor por m<sup>2</sup> es de USD 213. El 15% del área útil (75 m<sup>2</sup>) adquirida mediante sentencia corresponde a 11.25 m<sup>2</sup>.

En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 2396.25**".

#### 4. INFORME LEGAL:

4.1.- Mediante oficio GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, señala:

*"(...) Mediante oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana absuelve la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamiento producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio y se pronunció respecto del procedimiento a seguir para el cumplimiento y ejecución de dichas sentencias.*

*En este sentido, corresponde a las Administraciones Zonales determinar en cada caso particular, la aplicación del criterio anteriormente señalado, para lo cual deberá tomar en cuenta en sujeción a la normativa vigente y por tratarse de un fraccionamiento, los parámetros de lote mínimo, frente mínimo y contribución o compensación de áreas verdes.*

*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.*

*Por lo expuesto, las Administraciones Zonales de acuerdo al régimen jurídico aplicable realizarán el análisis de cumplimiento de los parámetros de zonificación y de la contribución o compensación del área verde, e informarán al Concejo Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular."*

4.2. Mediante informe legal Nro. 13.-DJ-AZLD-2021 de 21 de julio de 2021, el Abg. Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala:



*“(…) De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B, y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m<sup>2</sup>, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en el presente caso, el valor monetario por concepto de contribución del 15 % del área útil adjudicada, corresponde a **USD 2396.25**; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo establecido en el Artículo IV: 1.79 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito”.*

## **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.
4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:



1. *Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,*
2. *Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo."*

*"Art. 2411.- El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409."*

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:

*"Artículo 20- 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."*

*"Artículo 35.- 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 2162.- 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"*.

*"Artículo 2171.- 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 m<sup>2</sup>, 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. 229998, clave catastral Nro. 13204 11 011 000 000 000, ubicado en la parroquia Ponceano de este cantón.

De acuerdo con los informes técnicos emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que *“el área útil que se subdivide es de 75.00 m<sup>2</sup> 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 Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D5 (D304-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 10 m, en el predio N° 229998; No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo de lo civil de Pichincha el 7 de abril del año 2014, cambie las condiciones del predio N° 229998, en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.”*

*“El área útil adquirida mediante sentencia es 75 m<sup>2</sup>, el 15 % de esa área corresponde a 11.25 m<sup>2</sup>, según el avalúo catastral actualizado, el valor por m<sup>2</sup> es de **USD 213.00**, por consiguiente el valor monetario por contribución del 15 % del área útil adjudicada es de **USD 2396.25**.”*

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y 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 Nro. 120 realizada el 29 de noviembre de 2021, 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; 2410 y 2411 del Código Civil; y, 2171 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. 229998, clave catastral Nro. 13204 11 011 000 000 000, ubicado en la parroquia Ponceano, 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; dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionario que los emiten.

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 29 de noviembre de 2021 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Firmado electrónicamente por:  
**MONICA DEL CARMEN  
SANDOVAL CAMPOVERDE**

Concejala Mónica Sandoval  
**Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo**



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

Concejal Eduardo Del Pozo  
**Miembro de la Comisión**



Firmado electrónicamente por:  
**JUAN CARLOS  
FERNANDO FIALLO  
COBOS**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**





## CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 120 de 29 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales total dos (02).

Quito D.M., 29 de noviembre de 2021

Muy atentamente,



Firmado electrónicamente por:

**MARISELA  
CALENO**

Marisela Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión  
de Uso de Suelo**