



**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. 5199281, clave catastral Nro. 24307 01 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Amaguaña, a favor de la Sra. Marianela Catalina Cantos Bravo, 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. La señora Marianela Catalina Cantos Bravo mediante Ticket 2019-006550, solicita a la Administración Zonal Valle De Los Chillos, se proceda a catastrar el lote obtenido mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio ya que el Registro de la Propiedad requiere que, previo a la inscripción sea catastrado y la Unidad de Catastros no puede ingresar al sistema si no existe fraccionamiento; conforme se desprende del oficio Nro. AMZVCH-2019-1715, de 26 de julio de 2019.

2.3.- Mediante oficios Nros. AMZVCH-2019-1715, de 26 de julio de 2019, GADDMQ-AZVCH-2021-4008-O, de 29 de diciembre de 2021, y memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-2022-349-M, de 04 de marzo de 2022, la Administración Zonal Valle de Los Chillos remite los informes correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 139 del 28 de marzo de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva



de dominio del predio Nro. 5199281, clave catastral Nro. 24307 01 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Amaguaña, a favor de la Sra. Marianela Catalina Cantos Bravo.

### 3. INFORME TÉCNICO:

3.1.- Mediante memorando No. GU-DGT-2019-290, de 23 de junio de 2019, el Ing. Daniel Suárez, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, señala:

*“(…) Con estos antecedentes, a fin de dar cumplimiento con la sentencia del Juez y en vista que el área de lote de la prescripción (457.56 m<sup>2</sup>) 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”.*

*“Cabe señalar que para el fraccionamiento producto de la prescripción adquisitiva de dominio se ha tomado como área total del terreno el área que consta en el catastro (50000.00 m<sup>2</sup>), referencia IRM N° 694199.*

*La contribución corresponde al cálculo del 15% del área adjudicada por el valor de m<sup>2</sup> según el avalúo catastral.”*

*“Por lo tanto se remite el expediente completo para que se proceda conforme a lo especificado en el Expediente N° 2950-2010, emitido por el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano”.*

3.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2021-0622-M, de 26 de octubre de 2021, la Ing. Ingrid Fernanda Del Pozo Sánchez Responsable de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala:

*“(…) De la base legal expuesta, me permito informar que, es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro ingresar al Sistema de Catastro las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio y generar número de predio, una vez ingresado al Sistema de Licencias Metropolitanas SLUM, más no la de generar valor alguno sobre compensaciones monetarias por la contribución del 15% del área útil prescrita.*

*Por tanto, de acuerdo a nuestra competencia y revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio Nro. 5199281, Clave Catastral 243070100, ubicado en la parroquia Amaguaña y catastrado a nombre de PAUCAR NACASA BALTAZAR y otros con CI: 1700590704, constando como predio global, registra los siguientes datos técnicos:*



AIVA/VALOR DEL AIVA	AREAS DE TERRENO	AVALÚO	VALOR/M2 SEGÚN EL AVALÚO
10520212 CUENDINA – RURAL Valor: 15,30 usd	75.000 m2	803.250,00	10,71 usd
<b>Base Legal:</b> Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III ", DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2020-2021.			

3.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-883-M, de 10 de diciembre de 2021, el Ing. César Galarza, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala:

*"(...) En virtud de que el área adjudicada es menor al lote mínimo establecido en la zonificación que consta en IRM 694199, la subdivisión por prescripción adquisitiva de dominio debe ser aprobada por el Concejo Metropolitano; y, una vez aprobado, se deberá ingresar el expediente a la Unidad de Gestión Urbana a fin de que se registre el trámite de subdivisión por prescripción adquisitiva de dominio en el sistema SLUM y siga el flujo correspondiente.*

*Es importante señalar que en este proceso, el valor a ser cancelado por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada, se generará automáticamente a través del sistema SLUM, posterior al catastro de los nuevos predios generados. El valor del avalúo catastral del predio, el sistema SLUM lo extraerá del sistema catastral SIREQ a la fecha en la cual se genere el valor por contribución, mismo que será informado oportunamente al administrado por la Unidad de Catastros."*

3.4.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084-M, de 04 de febrero de 2022, el Ing. César Galarza, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala:

*"(...) En informe técnico N° 2021-5199281-SUB-EXT-PRESC-03 de fecha 2021/11/26, el área útil prescrita es de 442.50 m2.*

*Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana indica, que la contribución del área verde en valor monetario del 15% del área útil, con base al valor antes expuesto, es USD. 781,964, conforme los siguientes datos:*



- Área prescrita: 442,50 m<sup>2</sup>
- 15% del área prescrita: 66,375 m<sup>2</sup>
- Valor/m<sup>2</sup> según el avalúo catastral: USD. 11,781

*Cabe señalar que éste valor es susceptible a ser modificado, esto depende del año en que se vaya a catastrar la prescripción.”*

3.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2022-0053-M de 26 de enero de 2022, la Ing. Ingrid Fernanda Del Pozo Sánchez Responsable de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala:

*“(…) De acuerdo a nuestra competencia y revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio Nro. 5199281, Clave Catastral 243070100, ubicado en la parroquia Amaguaña y catastrado a nombre de PAUCAR NACASA BALTAZAR y otros, con CI: 1700590704, constando como predio global, registra los siguientes datos técnicos:*

<b>AIVA/VALOR DEL AIVA</b>	<b>AREAS DE TERRENO</b>	<b>AVALÚO</b>	<b>VALOR/M2 SEGÚN EL AVALÚO</b>
10520212 CUENDINA – RURAL Valor: 16,83 usd	75.000 m <sup>2</sup>	883.575,00	11,781 usd
<b>Base Legal:</b> Ordenanza Metropolitana Nro. 027-2021, Modificatoria del Capítulo I “VALORACIÓN INMOBILIARIA”, DEL TÍTULO III “, DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2022-2023”.			

#### **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 No. DAJ-AMZCH-2019-142, 23 de julio de 2019, la Ab. Carlota Córdova, Directora Jurídica (E) de la Administración Zonal Los Chillos, señala:

*“(…) La señora MARIANELA CATALINA CANTOS BRAVO, solicita se proceda con el catastro de una parte del lote de terreno, identificado con predio No. 5199281, situado en las calles sin nombre, barrio Cuendina Grande, Parroquia Amaguaña, Cantón Quito.*

*En cumplimiento al criterio emitido por Procuraduría Metropolitana y en razón de que en el Informe Técnico contenido en Memorando No. GU-DGT-2019-290 de fecha 23 de junio del 2019 se señala que el lote adjudicado es inferior al lote mínimo, la Dirección de Asesoría Jurídica, 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”.*

4.3. Mediante Informe legal No. AZVCH-DJ-IV-2022-010 18 de febrero de 2022, el abogado Alex Terán León, Director Jurídico, señala:

*“(…) En base a la normativa aludida, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL, en el cual afirma lo establecido en los valores monetarios que se hace constar en el memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084 de 04 de febrero de 2022, el Sr. Ing. Cesar Galarza, DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO DE LA AZVCH, dejando constancia que los cálculos de los valores son estrictamente de responsabilidad del área técnica de la AZVCH, los mismos que son resultado de los datos y cálculo que refleja el sistema de área de Territorio, específicamente de Unidad de Gestión Urbana en la cual indica, que la contribución del área verde en valor monetario*



del 15% en este caso específico del área útil, con base al valor antes expuesto, es USD. 781,964”.

## 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. 5199281, clave catastral Nro. 24307 01 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Amaguaña de este cantón.

De acuerdo con lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de fecha 28 de marzo de 2022, se determina que conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, el Concejo Metropolitano de Quito, en acatamiento de la sentencia, debe autorizar la Partición Judicial del lote de terreno con predio Nro. 5199281, ubicado en la parroquia Amaguaña de este cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que, en acatamiento de la sentencia, 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 Nro. 139 realizada el 28 de marzo de 2022, 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. 5199281, clave catastral Nro. 24307 01 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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 28 de marzo de 2022 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.



Firmado electrónicamente por:  
MONICA DEL CARMEN  
SANDOVAL CAMPOVERDE

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

RENE PATRICIO  
BEDON GARZON

Firmado digitalmente por RENE  
PATRICIO BEDON GARZON  
Fecha: 2022.08.17 10:11:41 -0500'

Concejal René Bedón  
**Miembro de la Comisión**



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. 139 de 28 de marzo de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Víctor De La Cadena, total uno (01).

Quito D.M., 28 de marzo de 2022

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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