



Informe No. IC-CUS-2022-050

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. 593449, clave catastral Nro. 13313 04 023 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de Jesús Obenceslao Guanopatin Hurtado y María Socorro Salazar Cuaran, 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 oficio S/N de 16 de abril de 2021, suscrito por los señores **GUANOPATIN HURTADO JESUS OBENCESLAO**, portador de la cédula de ciudadanía No.1704399706 y **SALAZAR CUARAN MARIA SOCORRO**, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1752323517, ingresado a la Administración Municipal Zona Calderón, a través de Ticket Sitra No. GADDMQ-AZC-DAF-2021-1324-E, mediante el cual solicitaron: *"(...) la obtención de licenciamiento, emitida por la Unidad de Gestión Urbana de su Administración Zonal, para el FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN, que consta en el predio No. 0593449, perteneciente a los propietarios que han sido demandados, previo a la sentencia dentro del juicio No . 17230-20141451, donde se ACEPTÓ LA DEMANDA Y DECLARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, A FAVOR DE LOS COMPARECIENTES, respecto al lote y sus edificaciones, en el barrio San Luis de Calderón, parroquia Calderón, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 192,08 metros cuadrados, el mismo que se encuentra con los linderos señalados en dicha sentencia, como en el informe pericial, los cuales están notariados, este terreno es el que forma parte del inmueble de mayor extensión (...)"*



2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-1099-O de 30 de marzo de 2022, la Administración Zonal Calderón, remite los informes correspondientes para conocimiento de la comisión.

2.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 142 de 11 de abril de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 593449, clave catastral Nro. 13313 04 023 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de Jesús Obenceslao Guanopatin Hurtado y María Socorro Salazar Cuaran.

3. INFORME TÉCNICO:

3.1.- Mediante Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-2022-015 de 22 de marzo de 2022, la ing. Jessica Castillo, funcionaria de la Administración Zonal Calderón, señala:

*“Del análisis técnico se desprende que, de la Prescripción Adquisitiva de una parte del predio No. **593449** mediante sentencia y que consta en el plano presentado, corresponde a 192,08 M2 y frete hacia un pasaje interno, por tanto NO CUMPLE con el “lote mínimo” y “frente mínimo” establecido por la zonificación metropolitana vigente, afectando las condiciones generales de los inmuebles de la zona, razón por la que la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal emite **INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE** de fraccionamiento del área prescrita mediante Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio.”*

3.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0009-M de 16 de febrero de 2022, la Srta. Ing. Nancy Maribel Calapaqui Chilibingua Jefa Zonal de Catastro de la Administración Zonal Calderón 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, revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con **Predio 593449, Clave Catastral 1331304023**, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de **MORALES PARRA SEGUNDO PATRICIO** Ci. 1001526175, registra los siguientes datos técnicos:*

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
------	------	----------	-------------------



08550056 SAN RAFAEL II - URBANO	1000,00m ²	95,00usd	78.954,50usd
Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito 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 memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0149-M de 24 de marzo de 2022, la abogada Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal de la Administración Zonal Calderón, señala:

"Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2022-015 de 22 de marzo de 2022, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando



Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0531-M de 24 de marzo de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del predio No. 593449 mediante sentencia y que consta en el plano presentado, corresponde a 192,08 M2 y frete hacia un pasaje interno, por tanto NO CUMPLE con el "lote mínimo" y "frente mínimo" establecido por la zonificación metropolitana vigente, afectando las condiciones generales de los inmuebles de la zona; en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2171 de la Ordenanza 001."

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 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. 593449, clave catastral Nro. 13313 04 023 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón de este cantón.

De acuerdo con lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de fecha 11 de abril 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 prescripción extraordinaria de dominio, 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 la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, 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. 142 realizada el 11 de abril 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. 593449, clave catastral Nro. 13313 04 023 000 000 000,



ubicado en la parroquia Calderón, 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 11 de abril de 2022 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:
RENE PATRICIO
BEDON GARZON

Concejal Kené Bedón
Miembro de la Comisión



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
FERNANDO FIALLO
COBOS

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

Concejal Fernando Morales
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. 142 de 11 de abril de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, total uno (01).

Quito D.M., 11 de abril de 2022

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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