



Informe No. IC-CUS-2022-076

**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. 5334243, clave catastral Nro. 12513 09 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Llano Chico, a favor de los señores Gustavo León y Sandra Mercedes del Pilar Pullas, 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.- Con Proceso de Juicio No. 17230-2015-10173, la Unidad Judicial Civil con sede en la Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, el miércoles 9 de noviembre del 2016, a las 14:53 emite sentencia a favor de los señores Gustavo León y Sandra Mercedes del Pilar Pullas Hinojosa, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio parcial del predio 5334243 con un área total de terreno de 618.52m², con la construcción existente en el mismo, conforme consta en el informe Nro. AZCA-DGT-2022-10.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-2277-O, de 05 de julio 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. 158 de 01 de agosto de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 5334243, clave catastral Nro. 12513 09 004 000 000 000,



ubicado en la parroquia Llano Chico, a favor de los señores Gustavo León y Sandra Mercedes del Pilar Pullas.

3. INFORME TÉCNICO:

3.1. Mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0011-M, de 23 de febrero de 2022, la Ing. Nancy Maribel Calapaqui Chilibingua, Jefa de Catastros de la Administración Zonal Calderón, señala:

*“(…) Por tanto, revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con **Predio 5334243, Clave Catastral** 1251309004, ubicado en la parroquia Llano Chico y catastrado a nombre de HINOJOSA GONZALEZ MARIA LETICIA CI. 1703542447, registra los siguientes datos técnicos:*

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08650011 LA DELICIA - URBANO	6100,06m2	79,00usd	326.683,22usd
<i>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.</i>			

3.2. Mediante informe técnico Nro. AZCA-DGT-2022-10, de 30 de marzo de 2022, el Ing. Israel Jiménez, funcionario de la Administración Zonal Calderón, señala:

“(…) ANÁLISIS TÉCNICO

• Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. 5334243, con clave catastral No. 12513 09 004 se encuentra catastrado con los siguientes datos:”

“De acuerdo a la Zonificación enunciada, el lote mínimo establecido para el sector La Delicia de la parroquia Llano Chico es A8 (A603-35), equivalente a 600 m2 y frente mínimo de 15 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, cumple las condiciones generales de los inmuebles de la zona “lote mínimo” y “frente mínimo”.

“Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio



Descripción del Juicio

“(...) Se acepta la demanda, consecuentemente, se declara que ha operado a favor de los señores: GUSTAVO MARCELO LEON y SANDRA MERCEDES DEL PILAR PULLAS HINOJOSA, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto del lote de terreno que se encuentra ubicado en la parroquia Llano Chico, del catón Quito, provincia Pichincha, Sector El Guabo, Barrio La Delicia, pasaje E1D N2 – 42 y Calle Manuel Benítez, y que está circunscrito dentro de los siguientes lindero y dimensiones: LINDERO NORTE: CON PROPIEDAD de la Sra. Amparo Donoso, en 17,80m; LINDERO SUR: Con propiedad del hermano de la Sra. Mercedes Pullas H., en 18,90 m; LINDERO ESTE: Con propiedad del Sr. Luis Almeida, en 33,76 m y LINDERO OESTE: Con pasaje E1D, en 33,84., con un área total de terreno de 618,52 m2, con la construcción existente del mismo.-(...)”

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2015-10173

Perito: Arq. Mónica Ayala Cevallos

Lote 618.52 m2 Cumple

Frente: 0 m No Cumple (No tiene frente hacia una vía aprobada)

Bloque de construcción

Según Perito del Sr. Arq. Mónica Ayala Cevallos, se detalla “que toda la propiedad tiene cerramiento de bloque y cemento propio, al oeste tiene un acceso vehicular y un acceso peatonal, al interior se encuentra una pequeña huerta al lado norte, con árboles frutales, tales como limón, chirimoya, aguacate y otras plantas ornamentales, se encuentra una edificación de dos pisos de bloque y loza, en el acceso principal, una puerta de acceso, de madera y metal, en la planta baja hay una sala, comedor y cocina tipo americano, con piso de baldosa y cerámica, existe un estudio con piso de parquet lacado, un baño social, un dormitorio master, con piso de madera parquet, planta baja con desnivel tiene dos dormitorios y un baño completo. El acceso al primer piso se tiene una grada de acceso de hormigón armado, primer piso que está en obra gris, piso de cemento, y techo es losas inclinadas, tiene sala, comedor, cocina, dormitorio master y dos dormitorios, baño completo, estudio. El parqueadero y patio frontal de piso de cemento, en la parte posterior existe una bodega con cubierta de cemento armado y una lavandería.”

- **Análisis del Plan Vial del Plan Parcial Calderón. Ordenanza Metropolitana No. 209**



En informe pericial se menciona un pasaje interno con el cual colinda la fracción prescrita, que de acuerdo al P.P.C., no se encuentra aprobada; la vía de acuerdo al Plano B3C2 del Plan Parcial Calderón que colinda al predio global y se encuentra aprobada, es la vía Manuel Benítez de 12.00m de ancho, a continuación, se indica el gráfico."

"De acuerdo a oficio GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2334-M de 21 de septiembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón se expone:

El inmueble descrito en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio se encuentra ubicado en la PARTE INTERNA del predio Nro. 5334243 de clave catastral 12513-09-004 ubicado en el sector LA DELICIA de la Parroquia LLANO CHICO, como se visualiza en foto adjunta."

• De acuerdo al Plan Parcial Calderón las vías locales existentes aperturadas, aprobadas por ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016) (P.P.C), la vía Colindante al predio No. 5334243, Calle MANUEL BENITEZ, tiene los siguientes datos: ancho vial= 12.00 metros, calzada = 8.00 metros y acera = 2.00 metros."

Por lo expuesto el inmueble descrito en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio NO COLINDA con ninguna vía pública aprobada.

• Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 92.77 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

Conforme lo señalado en el Informe Técnico GADDMQ-AZCA-CATASTRO-2022-0011-M de fecha 23 de febrero de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "(...)revisado el sistema de registro catastral SIREC_Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 5334243, clave Catastral 12513 09 004, ubicado en la parroquia Llano Chico y catastrado a nombre de HINOJOSA GONZALEZ MARIA LETICIA

C.I. 1703542447, registra los siguientes datos técnicos:"



AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08650011 LA DELICIA - URBANO	6100,06m2	79,00usd	326.683,22usd

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.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA

Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita

2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.

$(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\% \text{ Contribución})$

Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$(326.682,22 \text{ usd} / 6.100,06 \text{ m}^2) * (618,52 \text{ m}^2) * (0,15) = 4968,64 \text{ usd}$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 5334243	618,52	0,15	326.683,22	6.100,06	4968.64

5. CONCLUSIONES

• Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5334243, **Cumple con el "lote mínimo"** según la zonificación vigente, pero no tiene frente hacia una vía aprobada, por tanto **No Cumple con el "frente mínimo"** según zonificación vigente; razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable."**



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-AJ-2022-0086-M, de 11 de febrero de 2022, la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal de la Administración Calderón, señala:

“(…) CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2022-010 de 10 de febrero 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-2022-0260-M de 11 de febrero de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5334243, Cumple con el “lote mínimo” según la zonificación vigente, pero no tiene frente hacia una vía aprobada, por tanto No Cumple con el “frente mínimo” según zonificación vigente, 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. 5334243, clave catastral Nro. 12513 09 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Llano Chico de este cantón.

De acuerdo con lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de fecha 01 de agosto 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 y para su efectiva ejecución, debe autorizar la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando 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. 158 realizada el 01 de agosto 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. 5334243, clave catastral Nro. 12513 09 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Llano Chico, 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 01 de agosto de 2022 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

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. 158 de 01 de agosto de 2022, 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., 01 de agosto de 2022

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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