



Informe No. IC-CUS-2022-089

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. 804210, clave catastral Nro. 12910 31 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del señor Jaime Cajas, 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.- Conforme se desprende del informe técnico No. CODIGO: AZCA- DGT-2022-32, de 17 de agosto de 2022, de la Administración Zonal Calderón, *El señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, comparece a juicio y después de consignar sus generales de ley (fs67 a 70), manifiesta: "soy poseedor de un lote de terreno ubicado en el sector Carretas de la parroquia de Calderón, calle C de la ciudad de Quito, de un área de 2.003,86 metros cuadrados de superficie, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con terreno baldío en una extensión de 55,10 metros; SUR.-con propiedad B en una extensión de 53.86; ESTE.- con propiedad de la señora Myriam Salina, en una extensión de 36,80; y, OESTE, propiedad del señor Edgar Beltrán en una extensión de 36,80 metros (...)"* demanda en juicio ordinario a la COOPERATIVA DE VIVIENDA CUERPO DE BOMBEROS DE QUITO.

Sentencia: Resuelve " (...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, respecto del inmueble que consiste de un lote de terreno situado en la calle B de la cooperativa de



Vivienda del Cuerpo de Bomberos de Quito (...) " por una superficie de 1996.02 metros cuadrados".

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-2914-O, de 02 de septiembre 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. 172 de 07 de noviembre de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 804210, clave catastral Nro. 12910 31 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del señor Jaime Cajas.

3. INFORME TÉCNICO:

3.1. Mediante informe técnico Nro. AZCA-DGT-2022-32, de 17 de agosto de 2022, el Ing. Israel Jiménez, funcionario de la Administración Zonal Calderón, señala:

*"(...) Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio
Descripción del Juicio*

(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que Ha operado a favor del señor CAJAS PALLO JAIME GERMAN, respecto del inmueble que consiste en el lote de terreno situado en la calle B de la Cooperativa de Vivienda del Cuerpo de Bomberos de Quito, sector Carretas, parroquia de Calderón, Cantón Quito cuyos linderos son los siguientes : Al NORTE: Lote 2 propiedad de señor Vinicio Toro en una extensión de 36,59 metros; AL SUR: Lote 5 propiedad del señor Edgar Beltrán en 36,72 metros; AL ESTE: Lote de propiedad del señor Mario Chiriboga, en 54,89 metros y OESTE, con la calle B en 54,06 metros con un área total de 1996,02 metros cuadrados (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17304-2014-0956

Perito: Ing. Patricio Vásquez Leiva

Lote 1996,02 m2 NO Cumple

Frente 0 m NO Cumple"

"ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN

• 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 299,40 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-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0119-M de 27 de abril de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, (...) valor del m² del predio N° 804210 de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS (...) y remite la información siguiente:

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m ²	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
804210	08550026 COOPERATIVA BOMBEROS - URBANO	12910	54	\$ 1.003.032,45	\$ 4.076.714,02

“Por tanto, el valor por compensación del 15% 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.

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.
(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% Contribución)

Por tanto, el valor por compensación del 15% 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:

$$(1\,003.032,45\text{ usd} / 37.149,35\text{ m}^2) * (1996,02\text{ m}^2) * (0,15) = 8083,88\text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 804210	1996,02	0,15	1'003.032,45	37149,35	8083,88

“CONCLUSIONES



Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 804210, cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 1996,02 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo, no cumple con el frente mínimo ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable.

- *El 15% del área útil prescrita corresponde a 299,40 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."*

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-2022-0399-M, de 30 de agosto 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-2022-32 de 17 de agosto 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-2022-1400-M de la misma fecha, en el que indica que el predio No. 804210, no cumple con: no cumple con el frente mínimo; ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada; lo que está establecido en la ordenanza vigente; por lo que 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. 804210, clave catastral Nro. 12910 31 001 000 000 000, 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 07 de noviembre 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. 172 realizada el 07 de noviembre 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. 804210, clave catastral Nro. 12910 31 001 000 000 000, 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 07 de noviembre 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



Firmado electrónicamente por:
**MICHAEL ROMEO
AULESTIA SALAZAR**

Concejal Michael Aulestia
Miembro de la Comisión

**RENE PATRICIO
BEDON GARZON**

Firmado digitalmente por
RENE PATRICIO BEDON
GARZON
Fecha: 2023.02.17 10:38:23
-05'00'

Concejal René Bedón
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. 172 de 07 de noviembre de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Michael Aulestia, René Bedón, Juan Carlos Fiallo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (01).

Quito D.M., 07 de noviembre de 2022

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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