

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CUS-2024-010

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL PREDIO No. 1296691, CLAVE CATASTRAL No. 12713 02 005 000 000 000, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A FAVOR DEL SEÑOR ROBERTO MIGUEL RENTERÍA SALAZAR, PARA QUE SE AUTORICE LA SUBDIVISIÓN DEL BIEN EN MENCIÓN, CAMBIANDO LAS CONDICIONES DE ESE INMUEBLE EN PARTICULAR Y GENERANDO UNA EXCEPCIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2553 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Adrián Ibarra - Presidente de la Comisión

Diego Garrido - Vicepresidente de la Comisión

Fidel Chamba - Integrante de la Comisión

Fernanda Racines - Integrante de la Comisión

Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 01 de agosto de 2024

1. OBJETO DEL INFORME:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 029 Ordinaria, realizada el 01 de agosto de 2024, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 1296691, clave catastral No. 12713 02 005 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante oficio con referencia en el 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 mediante oficio No. SCTP-No. 0748 de 07 de junio de 2011, en la parte pertinente señala:

“(...) ANÁLISIS DEPENDIENDO DE LOS ESCENARIOS:

A. *La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena expresamente el catastro y la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante.*

A.1.- *En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos (entiéndase sin requerirle al interesado el inicio de trámite administrativo alguno), y proceder a catastrar a nombre del nuevo dueño, el inmueble.*

A.2.- *En el contexto establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, pero no hay afectación a las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la zona pertinente, igual la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos. Sin embargo, en este caso, por la particular naturaleza de la pretensión, el municipio de oficio, deberá iniciar el trámite de fraccionamiento o subdivisión, para luego catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo. Es importante recalcar que en este supuesto tampoco se debe solicitar al interesado el inicio de trámite administrativo alguno, o el ingreso de cualquier tipo de documentación.*

A.2.1.- *La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las*

condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado “lote mínimo”. En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, con acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular.

Lo importante en los últimos dos escenarios es que bajo ningún concepto los procesos internos del Municipio, pueden afectar los derechos e intereses del actor (interesado), sobre todo en lo que tiene que ver con obtener la regularización del inmueble que adquirió mediante la prescripción adquisitiva.

B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena, de manera expresa, solo la inscripción en el Registro de la propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.

B.1.- En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal solo le solicitará al interesado (actor) el inicio del trámite normal de actualización catastral (ante una de las Administraciones Zonales), para que el bien inmueble quede a su nombre.

B.2.- En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales), con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite. Solo una vez que el trámite de fraccionamiento termine, se podrá catastrar a nombre del acto el inmueble respecto del cual se hubiese dictado el fallo.

B.2.1. En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado “lote mínimo”. En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva, genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente”.

2.2. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3284-O, de 25 de septiembre de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a la Procuraduría Metropolitana su pronunciamiento respecto a si es necesario o no que, previo a que el Concejo Metropolitano conozca una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se cuente con un informe de la administración zonal correspondiente, sobre el valor monetario correspondiente al 15% (quince por ciento) de área útil adjudicada, misma que corresponde a la compensación de área verde.

2.3. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-0396-O, de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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”.

2.4. Conforme se desprende del informe técnico No. CODIGO: AZCA-DGT-2022-26, de 18 de mayo de 2022, de la Administración Zonal Calderón, *“(...) En el año 1999 la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A., sorteó y adjudica el lote de terreno Nro. 145 ubicado en la segunda Etapa del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón a los cónyuges Antonio Patricio Guevara Silva y Martha Angelical Lara Villagrán delimitado por los siguientes linderos: Norte: linda en 5.98 metros con propiedad particular; SUR: linda en 6.07 metros con la calle Uno; al Este: linda en 13.82 con la casa número 146, y al OESTE: linda en 13.82 con la casa 144 de propiedad particular y la superficie del inmueble es de 83.35 metros cuadrados.*

- El 14 de mayo de 2003 los cónyuges Antonio Guevara y Martha Lara, transfirieron y entregaron la casa 145 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II Etapa, y desde esa fecha la ASOCIACIÓN SOLIDARIDAD Y ACCIÓN A.S.A. le tienen contando y registrado como nuevo adjudicatario de la casa 145 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón II, al señor Roberto Rentería Salazar quien se encuentra en posición realizando actos de señor y dueño, desde que se le adjudicó.

- Con fecha 30 de noviembre de 2021, con Proceso de Juicio No. 17230-2019-19805, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, a las 11h12, acepta la demanda a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar adquirida por prescripción extraordinaria de dominio, del lote de terreno y casa signados con el No. 145, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa, de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a los linderos y superficie del informe pericial constante en autos”.

2.5. Mediante informe técnico Nro. AZCA-DGT-2022-029, de 01 de junio 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; en consecuencia se declara que el señor ROBERTO MIGUEL RRENTERIA SALAZAR, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de la casa No. 145 del Conjunto Paseos de Calderón, Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que se encuentra demarcado por los siguientes linderos: NORTE: Linda con la casa 123 adjudicada a la señora Silvia Sornoza; SUR: Linda en 6.07 metros con la calle UNO del Conjunto Habitacional denominado Paseos de Calderón II Etapa; ESTE: Linda en 13.82 metros con la casa número 146 adjudicada al señor Segundo Tipán; OESTE: Linda en 13.82 con la casa número 144 con propiedad del señor Víctor Molina (...)

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

Perito: Ing. Jaime Vinicio Buitrón Garrido

No. 17230-2019-19805

Lote = 83.35 m²: NO Cumple

Frente = 6.07 m Calle No. 1: NO Cumple, calle no aprobada en P.P.C.

Bloque de construcción

Área de construcción de 89.09 m²

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

En el análisis de contribución, y de acuerdo a la normativa vigente CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) Art. 424 ; Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes y Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; Libro IV: Del Eje Territorial, Libro IV.1: Del Uso de Suelo, Artículo 2171. En este caso el 15% del área útil prescrita corresponde a 12.50 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-2022-0008-M de fecha 16 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 1296691, Clave Catastral 1271302005, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de ASOCIACION SOLIDARIDAD Y ACCION A.S.A. RUC: 1791276655001, registra los siguientes datos técnicos :

AIVA	AREA	VALOR/m2	Avalúo de terreno
08550004 URBANIZACION Y HOGAR DE ANCIANOS - URBANO	15065,94m ²	64,00usd	746.595,67usd
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.			

“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:*

$$(746.595,67 \text{ usd} / 15.065,94 \text{ m}^2) * (83,35 \text{ m}^2) * (0,15) = 619.56 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1296961	83.35m2	0.15	746595.67	15065.94	619.56

“CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35m2 menor a 600m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable.”

2.6. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0386-M, de 25 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-2022-026 de 18 de mayo 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-2022-0875-M de 24 de mayo de 2022, en el que indica que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35m² menor a 600m² 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”.

2.7. 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. 1296691, clave catastral Nro. 12713 02 005 000 000 000, 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.

2.8. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 21 de noviembre de 2023, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 87 literal a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resolvió aprobar la moción presentada por el Concejal Adrián Ibarra, que señala: Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe No. IC-CUS-2022-092, que hace referencia al dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y resuelva sobre la sentencia de

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 1296691, clave catastral Nro. 12713 02 005 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar, para que se autorice la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, a fin de poder procesar las observaciones enviadas tanto por escrito, así como las recibidas en el Pleno, previo a que vuelva a ser sometido a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito; conforme se desprende de la resolución No. CDMQ-093-2023.

2.9. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2024-0073-O, de 10 de enero de 2024, por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano solicitó a la Administración Zonal Calderón, que en el término de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal actualizado, considerando las observaciones formuladas mediante oficio No. GADDMQ-DC-CMDL-2023-0326-O, de 20 de noviembre de 2023, y la RESOLUCIÓN No. CDMQ-093-2023 del Concejo Metropolitano de Quito.

2.10. Mediante oficio No. GADDMQ-AZC-2024-0850-O, de 14 de marzo de 2024, el Mgs. David Fabián Paz Viera, Administrador Zonal Calderón, señala:

“(...) La Administración Zonal Calderón a través de la Unidad de Gestión Urbana, una vez revisado la documentación informa lo siguiente:

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0073-M, de fecha 26 de enero de 2024, la Mgs. Jessica Isabel Castillo Rodriguez, DIRECTORA ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS, remite el Informe Técnico Actualizado y corregido Nro. AZCA-DGT-2024-002.

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0031-M, de fecha 29 de enero de 2024, la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, DIRECTORA ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA CALDERÓN, informa: “(...) Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2024-002 de 26 de enero de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. ADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0073-M de 26 de enero de 2024 en el que indica que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35m² menor a 600m² zonificación vigente, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.. (...)”.

2.11. La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 026 llevada a cabo el día jueves 20 de junio de 2024, durante el tratamiento del noveno punto del orden del día: "Conocimiento del oficio No. GADDMQ-AZC-2024-0850-O, de 14 de marzo de 2024, suscrito por el Mgs. David Fabián Paz Viera, Administrador Zonal Calderón, relacionado con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 1296691, clave catastral Nro. 12713 02 005 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar; y, resolución al respecto"; resolvió: "Devolver del expediente a la Administración Zonal Calderón, a fin de que, en el plazo de 5 días contados a partir de la presente sesión, se aclare la superficie de acuerdo a la sentencia y se incorpore las observaciones presentadas ante el Concejo Metropolitano de Quito y durante la presente sesión".

2.12. Mediante oficio No. GADDMQ-AZC-2024-2508-O, de 28 de junio de 2024, el Mgs. David Fabián Paz Viera, Administrador Zonal Calderón, señala:

"(...) Con Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0642-M, de fecha 25 de junio de 2024, la Mgs. Jessica Isabel Castillo Rodríguez, DIRECTORA ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS, indica: "(¼) Con estos antecedentes se remite Informe Técnico Actualizado Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010 y a su vez se solicita se actualice el informe legal y borrador del proyecto de resolución con las observaciones antes mencionadas.

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0241-M, de fecha 28 de junio de 2024, la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, DIRECTORA ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA CALDERÓN, informa: "(...) Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010 de 25 de junio de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0642-M de 25 de junio de 2024 en el que indica que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 83.35m2 menor a 600m2 zonificación vigente, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001. (...)"

En el primer punto: "(...) Los informes técnicos y jurídicos, que constan en el expediente, refieren un área 83.35 m2; sin embargo, en la sentencia indica 89,09 metros cuadrados, por lo que la Administración Zonal, deberá efectuar una aclaración de los metros, de acuerdo a la sentencia dictada por autoridad competente. (...)"

En la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, En el punto 2.7 Pretensión específica: "(...) La superficie de este inmueble es de 83.35 m2; el área de construcción de la casa en dos plantas es de 89.09 m2. (...)"

Para nuestro análisis tomamos el área o superficie de terreno, mas no de construcción, ya que la sentencia es al área del terreno."

2.13. La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 028, llevada a cabo el día jueves 18 de julio de 2024, durante el tratamiento del noveno punto del orden del día: *"Conocimiento de los informes emitidos en cumplimiento de la resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SGC-ORD-026-CUS-034-2024, relacionada con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 1296691, a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar; y, resolución al respecto"; resolvió: "De conformidad con el inciso tercero del artículo 67.63 del procedimiento establecido en el Código Municipal, que la Secretaría de la Comisión prepare el proyecto de informe para que sea aprobado por la Comisión".*

2.14. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 029 Ordinaria de 01 de agosto de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como noveno punto del orden del día el *"Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y del texto final de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el proyecto de "Resolución que autoriza la subdivisión del predio N° 1296691, clave catastral N° 12713 02 005 000 000 000, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa de la parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor ROBERTO MIGUEL RENTERÍA SALAZAR, por una superficie de 83.35 m2."; y, resolución al respecto"; y resolvió:*

"Aprobar el Informe de la Comisión y el texto de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio N° 1296691, clave catastral N° 12713 02 005 000 000 000, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa de la parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor ROBERTO MIGUEL RENTERÍA SALAZAR, por una superficie de 83.35 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el beneficiario deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

Se autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Resolución."

1. BASE NORMATIVA:

Constitución de la República del Ecuador

"Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

"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"

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

"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.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”

“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”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, 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. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;*
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;*
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,*
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”*

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

“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.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”

“Art. 472.- Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.

“Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.

Código Civil Ecuatoriano

El artículo 2410, determina que: *“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...”*;

Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

El numeral 1, del artículo 2, determina como finalidad, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *“regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”*.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

“Art 31.- Ámbito de las comisiones.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) a) **Comisión de Uso de Suelo:** *Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos”*.

“Artículo 67.16.- Expedientes e informes.- Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.

Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.

En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.

“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y

razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejales que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.

“Artículo 2542.- Proyectos de Subdivisión.- Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente”.

“Artículo 2553.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

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, 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 urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.

2. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 028, llevada a cabo el día jueves 18 de julio de 2024, durante el tratamiento del noveno punto del orden del día: *“Conocimiento de los informes emitidos en cumplimiento de la resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SGC-ORD-026-CUS-034-2024, relacionada con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 1296691, a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar; y, resolución al respecto”*; resolvió: *“De conformidad con el inciso tercero del artículo 67.63 del procedimiento establecido en el Código Municipal, que la Secretaría de la Comisión prepare el proyecto de informe para que sea aprobado por la Comisión”.*

Durante la sesión No. 029 Ordinaria de 01 de agosto de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como noveno punto del orden del día el *“Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y del texto final de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el proyecto de “Resolución que autoriza la subdivisión del predio N° 1296691, clave catastral N° 12713 02 005 000 000 000, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa de la parroquia de Calderón del Distrito*

Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor ROBERTO MIGUEL RENTERÍA SALAZAR, por una superficie de 83.35 m²."; y, resolución al respecto";
XXXXXX

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Uso de Suelo una vez revisado el expediente con los informes técnicos y jurídicos que conforman el mismo, y analizadas las observaciones formuladas por los señores concejales miembros de la Comisión durante la sesión No. 029 Ordinaria de 01 de agosto de 2024, considera necesario poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y autorice la subdivisión del predio N° 1296691, clave catastral N° 12713 02 005 000 000 000, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa de la parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor ROBERTO MIGUEL RENTERÍA SALAZAR, por una superficie de 83.35 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el beneficiario deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 67.17 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

4. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 029 Ordinaria, realizada el jueves 01 de agosto de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de resolución, resuelve:

“Aprobar el Informe de la Comisión y el texto de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio N° 1296691, clave catastral N° 12713 02 005 000 000 000, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa de la parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor ROBERTO MIGUEL RENTERÍA SALAZAR, por una superficie de 83.35 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el beneficiario deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

Se autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Resolución.”

5. PONENTE DEL INFORME:

El Presidente y Miembro de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Adrián Ibarra, será el ponente del presente Informe de la Comisión, durante el desarrollo del debate.

6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las y los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes aprueban el día jueves, 01 de agosto de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.

Adrián Ibarra

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Fidel Chamba

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Diego Garrido

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Fernanda Racines

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Emilio Uzcátegui

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

COMISIÓN DE USO DE SUELO

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Ordinaria No. 029 realizada el jueves, 01 de agosto de 2024, en el pleno de la Comisión de Uso de Suelo, con la votación de las y los siguientes Concejales: Adrián Ibarra; Fidel Chamba, Diego Garrido, Fernanda Racines, Emilio Uzcátegui; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: CERO (00). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (00).**

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVO S	NEGATIVOS	ABSTENCIONE S	BLANCO S
1	Fidel Chamba		----	----	----
2	Diego Garrido		----	----	----
3	Fernanda Racines		----	----	----
4	Emilio Uzcátegui		----	----	----
5	Adrián Ibarra		----	----	----
	TOTAL		0	0	0

Quito D.M., 01 de agosto de 2023.

Marisela Caleño Quinte

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