

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. 5786890, CLAVE CATASTRAL No. 4854202004000000000, UBICADO EN LA PARROQUIA NANEGALITO, A FAVOR DEL SEÑOR HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, 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. 5786890, clave catastral No. 4854202004000000000, ubicado en la parroquia Nanegalito, a favor del señor Héctor Guillermo Vallejo Guerrón.

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)t, 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 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”.

2.4. La Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, el 02 de marzo de 2022, *“(...) acepta la demanda, y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, con cédula de ciudadanía No. 170200472-0, de estado civil casado, y domiciliado en la vía Pacto kilómetro 9 sector Tulipe, parroquia Nanegalito, cantón Quito, provincia de Pichincha. Lote de terreno de 1090,50, ubicado en la parroquia Nanegalito, vía*

Pacto Km. 9 sector Tulipe, que se encuentra dentro del predio No. 4 de mayor extensión circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE.- Propiedad del señor Geovanny Valencia, con una longitud de 36,45 metros. SUR.- Calle principal con una longitud de 36,45 metros. ESTE.- Propiedad del señor Gilberto Ayabaca, con una longitud de 30,00 metros. OESTE.- Propiedad del señor Alfredo Molina, con una longitud de 30,00 metros, con un área total de 1.093,50 metros cuadrados.- Ejecutoriada que sea esta sentencia, confíérase las copias de rigor, a fin de que se protocolice en una de las notarías del país y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, provincia de Pichincha, previo el pago de los impuestos correspondientes y a la declaración de la construcción existentes, a fin de que le sirva de justo título de dominio al actor.- (...)"

2.5. Mediante trámite ingresado a la Administración Zonal La Delicia con documento No. GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2023-0051-E, el señor Héctor Guillermo Vallejo y el doctor William Javier Burbano, solicitan el catastro de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Parcial del predio No. 5786890.

2.6. Mediante informe técnico No. AZLD-DGT-UGU-046-2023, de 16 de junio de 2023, el Ing. Patricio Armas Yáñez, funcionario de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia Espejo, señala:

"(...) CONCLUSIONES

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 1.093,50 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, el Código de Edificabilidad Básica es A2 (A100002-0.5), Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Lote Mínimo 100000 m², en el predio N° 5786890.

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el Cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, de 02 de marzo de 2022, cambie las condiciones del predio N° 5786890, en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo.

La Unidad de Catastros de la Administración Zonal La Delicia, en Memorando GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0171-M de 12 de junio del 2023, determina que el valor por m² es de US\$ 1,37. El 15% del área útil (1.093,50 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 164,02 m².

En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a US\$ 224,71."

2.7. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0708-M, de 27 de julio de 2023, el Mgs. Cristian Danilo Guaicha Córdova, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala:

"(...) 5. CRITERIO JURÍDICO:

De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m², de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe técnico No. AZLD-DGT-UGU-046 la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a USD 224,71; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano de Quito."

2.8. La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 007, llevada a cabo el día jueves, 17 de agosto de 2023, durante el tratamiento del cuarto punto del orden del día: *"Conocimiento de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5786890, a favor del señor Héctor Guillermo Vallejo Guerrón; y, resolución al respecto"*; considerando que existe una inconsistencia en el área total del terreno, en una parte de la sentencia se hace referencia al lote de terreno como 1090.50 m², y en otra parte se refiere al área total como 1093.50 m²; se verifica además que los informes técnicos consideran el área de 1093 m², lo cual no permite tener una certeza de la superficie; y, que no le corresponde a la Comisión de Uso de Suelo dirimir sobre decisiones judiciales; resolvió: *"Devolver a la Administración Zonal La Delicia el expediente, fin de que esta en el plazo de un (1) día, ponga en conocimiento del Administrado, las observaciones de la comisión, para que éste pueda ejercer los mecanismos legales de los que se crea asistido, en función de los temas de aclaración de la sentencia."*

2.9. Mediante providencia de fecha 11 de octubre de 2023, la Jueza Lorena Paredes Torres señala: *"(...) de conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Código Orgánico General de Procesos se corrige el error de escritura incurrido en la sentencia de fecha miércoles 2 de marzo de 2022, a las 15h46, debiendo entenderse lo*

siguiente: "LOTE DE TERRENO DE 1093,50", en lo demás permaneciendo inalterable la sentencia antes señalada".

- 2.10. Mediante comunicación de 13 de noviembre de 2023, el señor Héctor Guillermo Vallejo Guerrón, comunica a la Administración Zonal La Delicia lo siguiente:

"(...) Se servirá proceder con el trámite de Prescripción Parcial en base a la sentencia, la cual ya ha sido rectificadas en providencia de fecha 11 de octubre de 2023 y que se agrega legalmente certificada, rectificación realizada en base al oficio número GADDMQ-SGCM-2023-3547-O, de fecha 21 de agosto de 2023".

- 2.11. Mediante oficio No. GADDMQ-AZLD-2024-0966-O, de 12 de marzo de 2024, el Mgs. Byron Eduardo Carrión Almeida, Administrador Zonal La Delicia, señala:

"(...) En atención a su Oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-3547-O de 21 de agosto de 2023, relacionado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5786890 a favor del señor Héctor Guillermo Vallejo Guerrón, remito a usted los informes Técnico y Legal de conformidad a la corrección de la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio Juicio No. 17322201900254 emitido por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, para que proceda con los fines consiguientes."

- 2.11.1. El Informe Técnico No. AZLD-DZHOP-UGU-018-2024, en la parte pertinente señala:

"(...) luego de revisar el Informe Técnico AZLD-DGT-UGU-046 de 16 de junio de 2023, adjunto al Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0406-M, se verifica que únicamente en el párrafo segundo de la Sección ANTECEDENTES en el que se transcribe textualmente el contenido de la sentencia emitida por la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, el 02 de marzo de 2022, consta el error de la sentencia, justamente por ser una transcripción textual.

En lo demás se ratifica en su totalidad lo expuesto en el Informe Técnico AZLD-DGT-UGU-046 de 16 de junio de 2023, puesto que en todo el análisis técnico se consideró el área de 1.093,50 m², acorde al plano georreferenciado e Informe Pericial y que corresponde al valor indicado por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de los Bancos, en notificación de 11 de octubre de 2023 a los Sres. Héctor Vallejo y Doctor William Burbano, referida en trámite con

documento No. GADDMQ-AZLDDAF-SG-2023-5341-E. Adicionalmente se verificó en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito que se mantiene vigente el valor del AIVA, adjunto captura de pantalla a la fecha.”

2.11.2. Mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DZAJ-2024-0138-M, de 10 de marzo de 2024, en la parte pertinente señala:

“(...) 5. CRITERIO JURÍDICO

De acuerdo a los antecedentes expuestos, la sentencia de prescripción extraordinaria de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto, al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m², de conformidad a lo determinado en el artículo 424 reformado del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe Técnico AZLD-DGT-UGU-046 de 16 de junio de 2023- y alcance de éste, con Informe Técnico NO. ALD-DZHOP-UGU-018-2024 de la Unidad de Gestión Urbana, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia correspondiente a USD 224,71; por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano”.

2.12. 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 octavo punto del orden del día: *“Conocimiento de los informes emitidos en cumplimiento de la resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SC-007-CUS-003, relacionada con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5786890, a favor del señor Héctor Guillermo Vallejo Guerrón; 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”*; conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-1535-M, de 19 de julio de 2024.

2.13. 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 octavo 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 5786890, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las*

condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17322-2019-00254, mediante la cual la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de Los Bancos, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, por una superficie de terreno de 1093,50 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 y autorice la subdivisión del predio 5786890, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17322-2019-00254, mediante la cual la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de Los Bancos, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, por una superficie de terreno de 1093,50 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, 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 concejales 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 concejalas 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 octavo punto del orden del día: *“Conocimiento de los informes emitidos en cumplimiento de la resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SC-007-CUS-003, relacionada con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5786890, a favor del señor Héctor Guillermo Vallejo Guerrón; 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”*.

Adicionalmente, el señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión, señala como observaciones sobre el proyecto de resolución, las siguientes:

1. Incluir el informe técnico AZLD-DZHOP-UGU-018-2024, el oficio Nro. GADDMQ-AZLD-DZAJ-2024-0138-M de 10 de marzo del 2024, en la parte considerativa
2. Cambiar el artículo 1 por el siguiente: *“Autorizar la subdivisión del predio 5786890, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17322-2019-00254, mediante la cual la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de Los Bancos, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, por una superficie de terreno de 1093,50 m². De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, 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.”*
3. Sustituir el artículo 2, por disposición general primera.
4. Sustituir la denominación de Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Las observaciones antes referidas se incorporan desde la Secretaría de la Comisión en el proyecto de resolución.

Durante la sesión No. 029 Ordinaria de 01 de agosto de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como octavo 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 5786890, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17322-2019-00254, mediante la cual la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de Los Bancos, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, por una superficie de terreno de 1093,50 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 5786890, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17322-2019-00254, mediante la cual la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de Los Bancos, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, por una superficie de terreno de 1093,50 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, 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 y autorice la subdivisión del predio 5786890, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17322-2019-00254, mediante la cual la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de Los Bancos, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, por una superficie de terreno de 1093,50 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, 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)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS
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