

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CUS-2024-000

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL PREDIO No. 518181, CLAVE CATASTRAL No. 3240925002000000000, UBICADO EN LA PARROQUIA GUAMANÍ DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A FAVOR DEL SEÑOR SEBASTIÁN CHIMBO LEÓN, 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

Fernada Racines - Integrante de la Comisión

Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 24 de octubre 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. 034 Ordinaria, realizada el 24 de octubre de 2024, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 518181, clave catastral No. 3240925002000000000, ubicado en la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del señor Sebastián Chimbo León.

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. Mediante sentencia dictada el 22 de junio del 2017, por la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471, resolvió: *“(...) Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor SEBASTIAN CHIMBO LEÓN, respecto del inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, lotización El Manantial, lote No. 33, el predio está*

identificado con la nomenclatura municipal S45-50, ubicado en la calle de numeración municipal Oe4B y la Calle S46 que conecta perpendicularmente con la vía "Mariscal Antonio José de Sucre", con una superficie de 299,70 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes linderos **NORTE:** Con una longitud 21,50 metros, con la propiedad del señor Arnulfo Escobar; **SUR:** Con una longitud de 21,50 metros, con la propiedad del señor Luis Velásquez; **ESTE:** Con una longitud de 13,96 metros, con la calle pública de numeración municipal Oe4B; y, **OESTE:** Con una longitud de 13,96 metros, con propiedad del señor Jorge Mina Cisneros".

2.5. Mediante oficio No. 2 ingresado en la Secretaría General del Concejo con Sitra No. GADDMQ-SGCM-2024-0947-E, de 14 de septiembre de 2023, la señora Eugenia Calero, solicita informes tanto técnicos como legales del Juicio de prescripción adquisitiva de dominio del señor Sebastián Chimbo León.

2.6. Mediante oficio No. GADDMQ-AZQ-2023-3921-O, de 29 de septiembre de 2023, la Lcda. María de los Ángeles Hernández Enríquez, Administradora Zonal Quitumbe, señala:

"me permito remitir el proyecto de Resolución; así como, los informes técnico y legal correspondientes, relacionados con la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble predio No. 518181, el cual No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente. tales como, "lote mínimo" y de "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 299.70 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente, a fin de que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales y se pueda proseguir con el trámite correspondiente."

2.7. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-4726-O, de 14 de noviembre de 2023, por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó a la Administración Zonal Quitumbe que en el término de ocho días remita para conocimiento de la Comisión en mención su informe técnico y legal aclaratorio respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, considerando para el efecto el contenido del artículo 3 de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C 237, de 24 de noviembre de 2014, en concordancia con lo señalado en el informe técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-055. Y, mediante memorandos Nos. GADDMQ-SGCM-2024-0446-M, y GADDMQ-SGCM-2024-1330-M, de 06 de marzo y 29 de junio de 2024, respectivamente, se enviaron insistencias para el cumplimiento de la emisión de informes.

2.8. Mediante oficio No. GADDMQ-AZQ-2024-2913-O, de 08 de julio de 2024, la Lcda. María de los Ángeles Hernández Enríquez, Administradora Zonal Quitumbe, señala:

“Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M de fecha 05 de julio de 2024, suscrito por la Dra. Jenny Romo Directora de Asesoría Jurídica, emite el Informe Legal, para que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales, se sugiere se levante el bloqueo en el marco legal del artículo 2 de la Resolución Nro. 106 suscrita por el Dr. Mauricio Rodas de fecha 07 de febrero de 2019. Así mismo, en lo referente del área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo expuesto, me permito remitir el proyecto de Resolución; así como, los informes técnico y legal correspondientes, relacionados con la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble predio No. 518181, el cual No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente. tales como, “lote mínimo” y de “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 299.70 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente, a fin de que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales y se pueda proseguir con el trámite correspondiente.”

2.9. La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Extraordinaria No. 020, llevada a cabo el día viernes 16 de agosto de 2024, durante el tratamiento del octavo punto del orden del día: *“Conocimiento del memorando No. GADDMQ-AZQ-2024-2913-O, de 08 de julio de 2024, relacionado con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de una parte del predio No. 518181, a favor del señor Sebastián Chimbo León; y, resolución al respecto”; resolvió: “Devolver el expediente a la Administración Zonal Quitumbe, a fin de que, en el plazo de 5 días, contados a partir de la presente sesión, emitan nuevos informes técnicos y jurídicos, refiriéndose únicamente a la prescripción adquisitiva de dominio del predio, para la cual esta comisión si es competente”;* conforme se desprende del memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1830-M, de 21 de agosto de 2024. Y, mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1830-M de 16 de septiembre de 2024, se envió una insistencia para el cumplimiento de la resolución.

2.10. Mediante memorando No. GADDMQ-AZQ-2024-1744-M, de 18 de septiembre de 2024, la Lcda. María de los Ángeles Hernández Enríquez, Administradora Zonal Quitumbe, remite el Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZHOP-2024-0649-M de 04 de septiembre de 2024 y el Informe Técnico No. AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435.

- 2.10.1. El memorando No. GADDMQ-AZQ-DZHOP-2024-0649-M, de 04 de septiembre de 2024, contiene el informe técnico No. AZQ-DZHOP-AZGU-IT-2024-435, que en la parte pertinente señala:

"5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No.518181, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y de "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 299.70 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente.

La Unidad de Gestión Urbana emite este informe en base al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y el Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo Rameix, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1.

La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la factibilidad legal del trámite, dará continuidad conforme en el ámbito de sus competencias lo que el marco legal vigente."

- 2.10.2. Mediante memorando No. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M de 20 de septiembre de 2024, la Dra. Jenny Alexandra Romo Trujillo, Directora de Asesoría Jurídica, señala:

"PRONUNCIAMIENTO LEGAL:

En virtud de los antecedentes expuestos, del Juicio de Prescripción Nro. 17303-2011-1471, con sustento en el Informe Técnico AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435 de fecha 02 de septiembre de 2024, sobre el predio 518181 objeto para la ejecución de sentencia, el cual establece que No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" ni "frente mínimo", al ser la zona (RUM-3) Residencial de Media Densidad 3, se requiere de un lote mínimo de 400 metros cuadrados, sin embargo el lote referido tiene un área de 299,70 metros cuadrados.

*Con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia de fecha 22 de junio de 2017, dictada a favor del señor Sebastián Chimbo León, por parte de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471 de Prescripción Adquisitiva de Dominio, esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL** recomendado al Concejo*

Metropolitano para que en acatamiento de la sentencia, que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución del Ecuador, autorice cambiar las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales, Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Este informe no se refiere a aspectos técnicos ya que son inherentes a las competencias de las dependencias que emitieron los informes técnicos, mismos que son de exclusiva responsabilidad de las áreas que los generan."

- 2.11.** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2024-4019-O, de 26 de septiembre de 2024, la Lcda. María de los Ángeles Hernández Enríquez, Administradora Zonal Quitumbe, señala:

"en cumplimiento de lo previsto en la letra a) del artículo 5 del instructivo de 16 de noviembre de 2022 expedido por la Procuraduría Metropolitana para atender estos temas, esta Administración Zonal acogiendo los informes técnico y legal anteriormente señalados, emite INFORME FAVORABLE para la continuidad del presente trámite, es decir previo dictamen de la Comisión a su cargo se obtenga del Concejo Metropolitano la resolución de fraccionamiento que implica la ejecución de la presente sentencia y la contribución de área verde."

- 2.12.** La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 033, llevada a cabo el día jueves, 10 de octubre de 2024, durante el tratamiento del octavo punto del orden del día: "Conocimiento del oficio No. GADDMQ-AZQ-2024-4019-O, de 26 de septiembre de 2024, suscrito por la Lcda. María de los Ángeles Hernández Enríquez, Administradora Zonal Quitumbe, relacionado con la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor Sebastián Chimbo León; y, resolución al respecto"; resolvió: "De conformidad con el artículo 67.63 del procedimiento establecido en el Código Municipal, que la Secretaría de Comisión prepare el proyecto de informe para conocimiento y aprobación de la Comisión"; conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-2450-M, de 15 de octubre 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. 034 Ordinaria de 24 de octubre de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto del orden del día el "Conocimiento y aprobación del proyecto de informe de comisión y del texto final para que se conozca y trate en el Concejo Metropolitano, el Proyecto de Resolución relacionado con la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor Sebastián Chimbo León; y, resolución al respecto"; y resolvió:

“Aprobar el informe y texto final para que el Concejo Metropolitano, conozca y trate el proyecto de “Resolución que autoriza la subdivisión del predio 518181, 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. 17303-2011-1471, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de a favor de SEBASTIAN CHIMBO LEÓN, en el lote de terreno con una superficie de 299,70 metros cuadrados.

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 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. 033, llevada a cabo el día jueves, 10 de octubre de 2024, durante el tratamiento del octavo punto del orden del día: “Conocimiento del oficio No. GADDMQ-AZQ-2024-4019-O, de 26 de septiembre de 2024, suscrito por la Lcda. María de los Ángeles Hernández Enríquez, Administradora Zonal

Quitumbe, relacionado con la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor Sebastián Chimbo León; y, resolución al respecto”; resolvió: “De conformidad con el artículo 67.63 del procedimiento establecido en el Código Municipal, que la Secretaría de Comisión prepare el proyecto de informe para conocimiento y aprobación de la Comisión”.

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. 034 Ordinaria de 24 de octubre de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto del orden del día el “Conocimiento y aprobación del proyecto de informe de comisión y del texto final para que se conozca y trate en el Concejo Metropolitano, el Proyecto de Resolución relacionado con la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor Sebastián Chimbo León; y, resolución al respecto ”; (XXXX).

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. 034 Ordinaria de 24 de octubre de 2024, considera necesario poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que autorice la subdivisión del predio No. 518181, 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. 17303-2011-1471, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito , acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor Sebastián Chimbo León, por una superficie de 299,70 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Sebastián Chimbo León, 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. 034 Ordinaria, realizada el jueves, 24 de octubre de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de resolución, resuelve:

“Aprobar el informe y texto final para que el Concejo Metropolitano, conozca y trate el proyecto de “Resolución que autoriza la subdivisión del predio 518181, 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. 17303-2011-1471, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de a favor de SEBASTIAN CHIMBO LEÓN, en el lote de terreno con una superficie de 299,70 metros cuadrados.

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:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes, aprueban el jueves 24 de octubre de 2024, el Informe de la Comisión 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 No. 034 - Ordinaria realizada el jueves, 24 de octubre 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; Nathali Encalada, Diego Garrido, Martín Vaca; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: (00). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: (00).**

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTES
1	Fidel Chamba		----	----	----	----
2	Diego Garrido		----	----	----	----
3	Fernanda Racines		----	----	----	----
4	Emilio Uzcátegui		----	----	----	----
5	Adrián Ibarra		----	----	----	----
	TOTAL		0	0	0	0

Quito D.M., 24 de octubre de 2024.

Marisela Caleño Quinte

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

EL CONCEJO METROPOLITANO

DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, establece: *“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. (...)”*;

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 266, determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”*;

Que el literal c) del artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta: *“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”*;

Que los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que conforme establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“... 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”*;

Que el artículo 323 del COOTAD establece: *“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. (...)”;*

Que el artículo 326 del COOTAD determina que 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;

Que el artículo 424 del COOTAD señala: *“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 (...)”;*

Que el artículo 472 del COOTAD señala que: *“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”;*

Que el artículo 473 del COOTAD señala que: *“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.”;*

Que el numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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”;*

Que el artículo 2410 del Código Civil Ecuatoriano 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...”;*

Que el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo 2542, establece que: *“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.”;*

Que el Código Municipal en su artículo 2553 establece: *“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.(...)”;*

Que mediante oficio Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 la Procuraduría Metropolitana emitió un pronunciamiento en forma general, respecto al marco legal y operativo para todos los casos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio;

Que mediante oficio 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 presentada uno de los casos en particular.”;

Que con fecha 16 de noviembre de 2022, la Procuraduría Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitió: *“El instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamiento que no cumplen con los parámetros de zonificación”;*

Que en la letra c) del artículo 5 de dicho instructivo, se deja señalado lo siguiente: *“El Concejo Metropolitano de Quito resolverá respecto al fraccionamiento que implica la ejecución de las sentencias y la contribución del área verde.”;*

Que Mediante sentencia dictada el 22 de junio del 2017, por la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471, resolvió: *“(…) Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor SEBASTIAN CHIMBO LEÓN, respecto del inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, lotización El Manantial, lote No. 33, el predio está identificado con la nomenclatura municipal S45-50, ubicado en la calle de numeración municipal Oe4B y la Calle S46 que conecta perpendicularmente con la vía “Mariscal Antonio José de Sucre”, con una superficie de 299,70 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes linderos NORTE: Con una longitud 21,50 metros, con la propiedad del señor Arnulfo Escobar; SUR: Con una longitud de 21,50 metros, con la propiedad del señor Luis Velásquez; ESTE: Con una longitud de 13,96 metros, con la calle pública de numeración municipal Oe4B; y, OESTE: Con una longitud de 13,96 metros, con propiedad del señor Jorge Mina Cisneros(…)”* Misma sentencia fue protocolizada el 22 de noviembre de 2017, en Notaria Vigésima Segunda del cantón Quito;

Que en Informe Técnico para la ejecución de sentencia de Juicio de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435 de fecha 02 de septiembre de 2024, el cual concluye “Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No.518181, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y de “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 299.70 m² menor a 400m² determinado en la zonificación vigente. La Unidad de Gestión Urbana emite este informe en base al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y el Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1. La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la factibilidad legal del trámite, dará continuidad conforme en el ámbito de sus competencias lo que el marco legal vigente” Por último, en cumplimiento con el artículo 2553 de la última Codificación del Código Municipal Ord. 072-2024, se establece la compensación de área verde dispuesto de la siguiente manera; “Valor estimado por metro cuadrado según anexo 3 tabla valor del suelo ref. Ordenanza 027 y PUGS \$79,00 dólares. Valor estimado por 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, de acuerdo al COOTAD Artículo IV.1.79. Lote prescrito *valor del aiva* 0,15 349,59m²*\$79,00*0,15 \$4142,64”;

Que mediante memorando Nro. Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M, de 20 de septiembre de 2024, Dra. Jenny Romo Trujillo, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, señala: *“En virtud de los antecedentes expuestos, del Juicio de Prescripción Nro. 17303-2011-1471, con sustento en el Informe Técnico AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435 de fecha 02 de septiembre de 2024, sobre el predio 518181 objeto para la ejecución de sentencia, el cual establece que No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” ni “frente mínimo”, al ser la zona (RUM-3) Residencial de Media Densidad 3, se requiere de un lote mínimo de 400 metros cuadrados, sin embargo el lote referido tiene un área de 299,70 metros cuadrados. Con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia de fecha 22 de junio de 2017, dictada a favor del señor Sebastián Chimbo León, por parte de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471 de Prescripción Adquisitiva de Dominio,*

esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite INFORME LEGAL recomendado al Concejo Metropolitano para que en acatamiento de la sentencia, que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución del Ecuador, autorice cambiar las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales, Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Este informe no se refiere a aspectos técnicos ya que son inherentes a las competencias de las dependencias que emitieron los informes técnicos, mismos que son de exclusiva responsabilidad de las áreas que los generan.”;

Que mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2024-4019-O, de 26 de septiembre de 2024, Licenciada María de los Ángeles Hernández, Administradora Zonal Quitumbe, del Municipio del distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente señala: *“Con estos antecedentes y en cumplimiento de lo previsto en la letra a) del artículo 5 del instructivo de 16 de noviembre de 2022 expedido por la Procuraduría Metropolitana para atender estos temas, esta Administración Zonal acogiendo los informes técnico y legal anteriormente señalados, emite INFORME FAVORABLE para la continuidad del presente trámite, es decir previo dictamen de la Comisión a su cargo se obtenga del Concejo Metropolitano la resolución de fraccionamiento que implica la ejecución de la presente sentencia y la contribución de área verde.”;*

Que la Comisión de Uso de Suelo en ordinaria Nro. 034 - Ordinaria, de 24 de octubre de 2024, analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió informe para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 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;

Que el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el xx de xxxxx de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2024-xxxx, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República; y artículos 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar la subdivisión del predio 518181, 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.17303-2011-1471, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de a favor de SEBASTIAN CHIMBO LEÓN, en el lote de terreno con una superficie de 299,70 metros cuadrados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor, SEBASTIAN CHIMBO LEON, deberán 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.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal correspondiente y, a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Disposición General Única. - La presente resolución se aprueba con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición.

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el