

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. 528385, CLAVE CATASTRAL No. 11911 01 005, UBICADO EN LA PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA, A FAVOR DE LOS SEÑORES MONICA PATRICIA CASTILLO LÓPEZ Y CARLOS EFRAÍN CARLOSAMA CAMPUES, 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, 06 de junio 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. 024 Ordinaria, realizada el 06 de junio de 2024, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 528385, clave catastral Nro. 11911 01 005, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, a favor de los señores Carlos Efraín Carlosama y Mónica Patricia Castillo López.

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 4 de junio de 2019, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17230-2019-10572, resolvió: **“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se ACEPTA la demanda, declarando prescritos los derechos de dominio que han ostentado los herederos del señor JAIME HONORATO SANCHEZ ESPINOSA, las**

*conocidas MARIA AUGUSTA Y MARIA CRISTINA SANCHEZ AGUILAR, los presuntos y desconocidos así como la cónyuge sobreviviente MARIA DE LAS MERCEDES AGUILAR, en el lote de terreno que se encuentra singularizado debidamente con una superficie de 187,10 m² en el que existe una construcción en tres plantas con una superficie total de 324,35m², ubicado en la calle José Ricardo Chiriboga y Pasaje A N49-18, parroquia Zámbriza, Sector El Tablón del Sur, cantón Quito, provincia de Pichincha, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: Con propiedad del señor José Manuel Catota, en 11,87 m²; SUR: Con calle José Ricardo Chiriboga, en 12,35 m; ESTE: Con propiedad de la señora Rosa Álvarez, en 15,09 m; y OESTE: Con pasaje A, en 15.87m. Por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LOPEZ y CARLOS EFRAIN CARLOSAMA CAMPUES, adquieren el dominio del señalado inmueble, incluyendo la construcción establecida.- La parte actora deberá asumir las responsabilidades civiles y penales, respecto de la prueba en caso de que ésta resulte falsa. La resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada que fuera esta sentencia, confiérase copias certificadas para que la parte actora protocolice en una de las Notarías del cantón Quito y se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de éste cantón y le sirva de título de propiedad. No sin antes con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en el Art. 472 del Código Orgánico de organización Territorial, Descentralización y Autonomía, obtenga la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente. Además se cancela la inscripción de la demanda y todo gravamen que pese sobre el bien, Por no encontrarse ninguno de los presupuestos establecidos en los artículos 284 y 286 del Código Orgánico General de Procesos no se dispone el pago de costas, en las que se incluye los montos previstos en el artículo 285 del invocado cuerpo legal.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-"***

2.5. Con documento sitra Nro. GADDMQ-AZEE-DSC-2023-0936-E de 24 de febrero de 2023, el administrado ingresa en la Administración Zonal Eugenio Espejo, la documentación para proceder con la Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio No. 528385, a favor de los Sres. CARLOS EFRAIN CARLOSAMA y MÓNICA PATRICIA CASTILLO LÓPEZ, conforme consta en el informe con código No. AZEE-DGT-GU-2023-173.

2.6. Mediante informe técnico No. AZEE-DGT-GU-2023-173, de 17 de octubre de 2023, el Arq. José Ignacio Loza, Director de Gestión del Territorio de la Administración Eugenio Espejo, señala:

“5. CONCLUSIONES

- *Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 328385 sobre el cual los Sres. Mónica Patricia Castillo López y Carlos Efraín Carlosama Campues, adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, NO CUMPLE con la normativa de habilitación del suelo y aprovechamiento urbanístico determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable.*

- *Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.552,78 (UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES AMERICANOS CON 78/100 ctvos.) y se procedió a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que, una vez concluidas las actividades de cada Unidad que interviene en el proceso de licenciamiento, se genere la orden de pago de forma automática, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O, y en el instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación”.*

- *El valor de contribución del 15% del área útil urbanizable, es referencial, ya que se calculó en base al avalúo actual del terreno remitido por la Unidad de Catastros. A la fecha de obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística el sistema informático SLUM emitirá automáticamente el valor a cancelar, con los datos actualizados”.*

2.7. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-1047-M, de 14 de noviembre de 2023, la abogada Daniela Alejandra Ampudia Viteri, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“Una vez que se ha presentado la sentencia protocolizada y el informe técnico pertinente ; y, a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que se alcance del Concejo Metropolitano previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo la autorización de fraccionamiento y/o desmembramiento del **predio 528385** que implica la ejecución de la sentencia y la contribución del área verde y, se continúe de esa manera con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; y, de esa manera se evite el inicio de posibles acciones constitucionales y legales por incumplimiento de sentencia por parte del administrado.”*

2.8. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-3619-O, de 16 de noviembre de 2023, la Magister María Fernanda Guillén Palacios, Administradora Zonal Eugenio Espejo, 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.”

2.9. 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. 011 Extraordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto del orden del día el “Conocimiento de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 528385, a favor del señor Carlos Efraín Carlosama; y, resolución al respecto”; y resolvió, de conformidad con el inciso tercero del artículo 67.63 del Código Municipal, que la Secretaría de Comisión, prepare el proyecto de informe para que sea aprobado por la Comisión.

2.10. 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. 023 - Ordinaria de 23 de mayo de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto del orden del día el “Conocimiento del proyecto de informe para conocimiento del Concejo Metropolitano, de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 528385, a favor del señor Carlos Efraín Carlosama Campués y Mónica Patricia Castillo López; y, resolución al respecto”; sesión que no se instaló por falta de quórum.

2.11. 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. 024 Ordinaria de 06 de junio de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como quinto punto del orden del día el “Conocimiento del proyecto de informe para conocimiento del Concejo Metropolitano, de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 528385, a favor del señor Carlos Efraín Carlosama Campués y Mónica Patricia Castillo López; y, resolución al respecto”; y resolvió:

“Aprobar el Informe de la Comisión para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y autorice la subdivisión del predio Nro. 528385, clave catastral Nro. 11911 01 005, ubicado en

la parroquia San Isidro del Inca, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida el 27 de junio de 2019, por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha, dentro del Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2018-010572, mediante la cual acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores Mónica Patricia Castillo López y Carlos Efraín Carlosama Campués, por una superficie de 187,10 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los beneficiarios 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”.

3. BASE NORMATIVA:

Constitución de la República del Ecuador

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

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

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”

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

“Art. 7.-Facultad normativa.-Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

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

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

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

“Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al Concejo Metropolitano le corresponde: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

“Art. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

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

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre

temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

“Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.

“Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

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

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

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

“Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la

municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.

Código Civil Ecuatoriano

El artículo 2410, determina que: *“dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito; 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715; 3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio...”;*

Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

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

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

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

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

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

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

“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejales que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.

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

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

En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En la sesión No. 011 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, durante el quinto punto del orden del día sobre el “Conocimiento de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 528385, a favor del señor Carlos Efraín Carlosama; y, resolución al respecto”; y resolvió, de conformidad con el inciso tercero del artículo 67.63 del procedimiento establecido en la Ordenanza Metropolitana Nro. 063-2023, me permito mocionar que la Secretaría de 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:

- Incorporar la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, antes del Código Civil, por jerarquía normativa.
- Incluir los oficios Nos. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 y GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, suscritos por la Procuraduría y Subprocuraduría, respectivamente.
- Sustituir la disposición general primera, por 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. 024 Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, durante el quinto punto del orden del día sobre el *“Conocimiento del proyecto de informe para conocimiento del Concejo Metropolitano, de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 528385, a favor del señor Carlos Efraín Carlosama Campués y Mónica Patricia Castillo López; y, resolución al respecto”*; no se formularon observaciones sobre el proyecto de informe.

5. 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. 024 Ordinaria de 06 de junio 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 Nro. 528385, clave catastral Nro. 11911 01 005, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida el 27 de junio de 2019, por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha, dentro del Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2018-010572, mediante la cual acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores Mónica Patricia Castillo López y Carlos Efraín Carlosama Campués, por una superficie de 187,10 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los beneficiarios 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.

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.

6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 024 Ordinaria, realizada el jueves 06 de junio 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 para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y autorice la subdivisión del predio Nro. 528385, clave catastral Nro. 11911 01 005, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida el 27 de junio de 2019, por la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia Pichincha, dentro del Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2018-010572, mediante la cual acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores Mónica Patricia Castillo López y Carlos Efraín Carlosama Campués, por una superficie de 187,10 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los beneficiarios 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”.

7. 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.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las y los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes aprueban el día jueves, 06 de junio 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

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. 024 realizada el jueves, 06 de junio 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: TRES (03). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: DOS (02).**

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

Quito D.M., 12 de junio 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**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, en adelante Constitución, 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, en adelante COOTAD, 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, en adelante, “COOTAD”, 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 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.”;

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 4 de junio de 2019, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17230-2019-10572, resolvió: **“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se ACEPTA la demanda, declarando prescritos los derechos de dominio que han ostentado los herederos del señor JAIME HONORATO SANCHEZ ESPINOSA, las conocidas MARIA AUGUSTA Y MARIA CRISTINA SANCHEZ AGUILAR, los presuntos y desconocidos así como la cónyuge sobreviviente MARIA DE LAS MERCEDES AGUILAR, en el lote de terreno que se encuentra singularizado debidamente con una superficie de 187,10 m² en el que existe una construcción en tres plantas con una superficie total de 324,35m², ubicado en la calle José Ricardo Chiriboga y Pasaje A N49-18, parroquia Zámiza, Sector El Tablón del Sur, cantón Quito, provincia de Pichincha, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: Con propiedad del señor José Manuel Catota, en 11,87 m²; SUR: Con calle José Ricardo Chiriboga, en 12,35 m; ESTE: Con propiedad de la señora Rosa Álvarez, en 15,09 m; y OESTE: Con pasaje A, en 15.87m. Por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LOPEZ y CARLOS EFRAIN CARLOSAMA CAMPUES, adquieren el dominio del señalado inmueble, incluyendo la construcción establecida.- La parte actora deberá asumir las responsabilidades civiles y penales, respecto de la prueba en caso de que ésta resulte falsa. La resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada que fuera esta sentencia, confiérase copias certificadas para que la parte actora protocolice en una de las Notarías del cantón Quito y se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de éste cantón y le sirva de título de propiedad. No sin antes con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en el Art. 472 del Código Orgánico de organización Territorial, Descentralización y Autonomía, obtenga la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente. Además se cancela la inscripción de la demanda y todo gravamen que pese sobre el bien, Por no encontrarse ninguno de los presupuestos establecidos en los artículos 284 y 286 del Código Orgánico General de Procesos no se dispone el pago de costas, en las que se incluye los montos previstos en el artículo 285 del invocado cuerpo legal.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Que, mediante informe técnico No. AZEE-DGT-GU-2023-173, de 17 de octubre de 2023, el Arq. José Ignacio Loza, Director de Gestión del Territorio de la Administración Eugenio Espejo, señala:

“5. CONCLUSIONES

• *Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 328385 sobre el cual los Sres. Mónica Patricia Castillo López y Carlos Efraín Carlosama Campues, adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, NO CUMPLE con la normativa de habilitación del suelo y aprovechamiento urbanístico determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable.*

• *Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.552,78(UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES AMERICANOS CON 78/100 ctvos.) y se procedió a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que, una vez concluidas las actividades de cada Unidad que interviene en el proceso de licenciamiento, se genere la orden de pago de forma automática, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O, y en el instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación”.*

• *El valor de contribución del 15% del área útil urbanizable, es referencial, ya que se calculó en base al avalúo actual del terreno remitido por la Unidad de Catastros. A la fecha de obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística el sistema informático SLUM emitirá automáticamente el valor a cancelar, con los datos actualizados”.*

Que mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-1047-M, de 14 de noviembre de 2023, la abogada Daniela Alejandra Ampudia Viteri , Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: *“Una vez que se ha presentado la sentencia protocolizada y el informe técnico pertinente ; y, a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica emite INFORME LEGAL FAVORABLE para que se alcance del Concejo Metropolitano previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo la autorización de fraccionamiento y/o desmembramiento del predio 528385 que implica la ejecución de la sentencia y la contribución del área verde y, se continúe de esa manera con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; y, de esa manera se evite el inicio de posibles acciones constitucionales y legales por incumplimiento de sentencia por parte del administrado.”*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-3619-O, de 16 de noviembre de 2023, la Magister María Fernanda Guillén Palacios , Administradora de la Administración Zonal Eugenio Espejo 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 atenderé 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. 024 - Ordinaria, de 06 de junio 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 xxxx de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2024-010, 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 528385, clave catastral Nro. 11911 01 005, 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. 17230-2019-010572, 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 los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LOPEZ y CARLOS EFRAIN CARLOSAMA CAMPUES, en el lote de terreno de 187,10 m.2

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LOPEZ y CARLOS EFRAIN CARLOSAMA CAMPUES, 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.

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera. - 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.

Segunda. - 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 su suscripción sin perjuicio de su publicación.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los xxxx días del mes de xxxx del año dos mil veinticuatro.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2024.

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública No. xxx Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2024; y,



suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito,
el xx de xxxx de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO