

Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1327-M

Quito, D.M., 29 de junio de 2024

PARA: Pabel Muñoz López
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASUNTO: Notificación Informe de la Comisión de Uso de Suelo - IC-CUS-2024-006

De mi consideración:

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano, de conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 43 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tengo a bien remitir el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 146702, clave catastral No. 4270102089000000000, ubicado en la parroquia Cochapamba, a favor de los señores Simón Bolívar Valladares Orejuela y Rosa Elena Fernández, para que se autorice la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; mismo que fue debatido y aprobado en la sesión No. 11 Extraordinaria de la Comisión en mención, realizada el lunes 01 de abril de 2024.

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Anexos:
- IC-CUS-2024-006.pdf

Copia:
Sr. Adrian Antonio Ibarra Gonzalez
Concejel Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO



Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1327-M

Quito, D.M., 29 de junio de 2024

Srta. Marisela Caleño Quinte
Secretaria de Comisión
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Sr. Ing. Marco David Loaiza Ochoa
Servidor Municipal 8
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Marisela Caleño Quinte	mcq	SGCM	2024-06-26	
Aprobado por: Libia Fernanda Rivas Ordóñez	lr	SGCM	2024-06-29	



Firmado electrónicamente por:
**LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ**



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CUS-2024-006

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL PREDIO NO. 146702, CLAVE CATASTRAL No. 427010208900000000, UBICADO EN LA PARROQUIA COCHAPAMBA, A FAVOR DE LOS SEÑORES SIMÓN BOLÍVAR VALLADARES OREJUELA Y ROSA ELENA FERNÁNDEZ, PARA QUE SE AUTORICE LA SUBDIVISIÓN DEL BIEN EN MENCIÓN, CAMBIANDO LAS CONDICIONES DE ESE INMUEBLE EN PARTICULAR Y GENERANDO UNA EXCEPCIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2567 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Adrián Ibarra - Presidente de la Comisión

Diego Garrido - Vicepresidente de la Comisión

Fidel Chamba - Integrante de la Comisión

Fernanda Racines - Integrante de la Comisión

Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 01 de abril 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. 011 Extraordinaria, realizada el 01 de abril de 2024, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 146702, clave catastral Nro. 4270102089000000000, ubicado en la parroquia Cochapamba, a favor de los señores Simón Bolívar Valladares Orejuela y Rosa Elena Fernández.

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 emitida el 18 de junio de 2018, 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. 17230-2017-06593, declaró que “(...) “(...) se acepta la demanda presentada por ROSA ELENA FERNANDEZ Y SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a su favor respecto del siguiente bien

inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Cochapamba, Barrio Bellavista, en el pasaje B con Nomenclatura Municipal OE 16-58 y avenida Bernardo de Legarda con los siguientes linderos y dimensiones: **al NORTE:** con la propiedad del Sr. Eduardo Cárdenas Cevallos en 8.20 metros, **al SUR:** con el pasaje B en 8.20 metros, **al ESTE:** con la propiedad del Sr. Jorge German Enríquez Mera en 18.00 m, y **al OESTE:** con la propiedad del Sr. Juan Arturo German Guerrero en 18.00 m, con un área de extensión del terreno de 147.60 m² (...)."

2.5. Mediante documento registrado con No. GADDMQ-AZEE-DSC-2023-2827-E de 09 de junio de 2023, el doctor Robiro Luis Aldás, abogado patrocinador de los señores FERNANDEZ ROSA ELENA Y VALLADARES OREJUELA SIMÓN BOLÍVAR, en el tema de catastro de la sentencia dictada en el proceso judicial No. 17230-2017-06593 de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, ingresa el certificado de gravámenes del predio 146112, para la continuidad del presente trámite.

2.6. Mediante oficio No. Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-3450-O, de 06 de noviembre de 2023, la Administradora Zonal Eugenio Espejo, señala:

"(...) ACLARACIÓN:

*Previo a dejar señalado los informes obtenidos previamente de la Dirección de Gestión del Territorio Zonal y Dirección Jurídica Zonal, es importante dejar indicado que en memorando No. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M de 22 de agosto de 2023, suscrito por la servidora responsable de la Unidad de Catastro de la AZEE, aclara que en atención a la solicitud de rectificar los datos del valor del avalúo del terreno del predio 146112, siendo el predio correcto No. 146702, en su parte pertinente requiere iniciar un nuevo proceso en el sistema SLUM para la prescripción adquisitiva de dominio parcial sobre el predio Nro. 146702 para que continúe con el proceso correspondiente. Con esta aclaración se deja determinado que el número de predio de referencia en este trámite es el **146702** y no el 146112, al que se hizo referencia inicialmente en el presente trámite".*

"INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

*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".*

- 2.7. Mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-1675-M de 20 de septiembre de 2023, la Dirección de Gestión del Territorio referente al tema de solicitud de catastro de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada en el juicio No. 17230-2017-06593, a favor de Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ, ingresada en esta Administración Zonal Eugenio Espejo, con documento SITRA No. GADDMQ-AZEE-USG-2023-0031-E, señala:

“Por lo expuesto y al tratarse de asuntos de su competencia, solicito de manera más urgente y cordial, se sirva disponer a quien corresponda RATIFICAR ó RECTIFICAR la información proporcionada por la Unidad de Gestión Territorial de la Administración Eugenio Espejo; e iniciar el nuevo proceso en el sistema SLUM para la prescripción adquisitiva de dominio parcial sobre el predio Nro.146702 para que continúe con el proceso correspondiente. (...).”

*“Con estos antecedentes, adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico Nro. AZEE-DGT-GU-2023-163 de 08 de septiembre de 2023, que contiene la información solicitada, a fin de que continúe el trámite de registro de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el **predio Nro. 146702**, conforme el INSTRUCTIVO PARA ATENCIÓN DE SOLICITUDES PARA CATASTRAR BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR SENTENCIAS EJECUTORIADAS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO QUE IMPLIQUEN FRACCIONAMIENTOS QUE NO CUMPLEN CON LOS PARÁMETROS DE ZONIFICACIÓN, emitido por la Procuraduría Metropolitana”, y las disposiciones contenidas en el Oficio GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O de 07 de abril de 2022.”*

- 2.8. El Informe Técnico Nro. AZEE-DGT-GU-2023-163 de 08 de septiembre de 2023, en su parte de conclusiones señala: *“(...) Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 146702 sobre el cual el Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ, 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 y frente mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable. i. Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.802,11(UN MIL OCHOCIENTOS DOS DÓLARES AMERICANOS CON 11/100 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”. ii. 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.”

2.9. Mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M de 23 de octubre de 2023, la Dirección de Asesoría Jurídica, 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 146702 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”.*

2.10. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-5095-O, de 23 de diciembre de 2023, por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en conocimiento del oficio No. GADDMQ-AZEE-2023-3450-O, de 06 de noviembre de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, se sirva remitir en el término de ocho (8) días para conocimiento de la Comisión en mención, el proyecto de Resolución y que se verifique la divergencia en el número de predio, considerando que en el informe No. AZEEDGT-GU-2023-163, consta el predio No. 146702; sin embargo, en otros documentos que forman parte del expediente consta el predio No. 146112.

2.11. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2024-0025-O, de 03 de enero de 2024, la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(…) Me permito remitir el proyecto de resolución solicitado, indicando además que la referencia respecto al número de predio, se hizo la correspondiente aclaración en mi informe emitido con Oficio No. GADDMQ-AZEE-2023-3450-O, de 06 de noviembre de 2023, en el que se indicó: “ACLARACIÓN: Previo a dejar señalado los informes obtenidos previamente de la Dirección de Gestión del Territorio Zonal y Dirección Jurídica Zonal, es importante dejar indicado que en memorando No. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M de 22 de agosto de 2023, suscrito por la servidora responsable de la Unidad de Catastro de la AZEE, aclara que en atención a la solicitud de rectificar los datos del valor del avalúo del terreno del predio 146112, siendo el predio correcto No. 146702, en su parte pertinente requiere

iniciar un nuevo proceso en el sistema SLUM para la prescripción adquisitiva de dominio parcial sobre el predio Nro. 146702 para que continúe con el proceso correspondiente. Con esta aclaración se deja determinado que el número de predio de referencia en este trámite es el 146702 y no el 146112, al que se hizo referencia inicialmente en el presente trámite” La negrilla y subrayado me corresponde.

Aclaración que queda ratificada por parte del Mgs. José Ignacio Loza Campaña, Director de Gestión del Territorio de la AZEE, en memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-2228-M de 29 de diciembre de 2023, que en su parte pertinente señala: “A fin de aclarar la “divergencia del número de predio”, esta Dirección adjunta el Memorando No.GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M de 23 de agosto de 2023, en el que la Unidad Zonal de Catastro expone el proceso de rectificación de la ubicación gráfica del predio sobre el cual se realiza la prescripción adquisitiva de dominio y determina en el numeral II. SOLICITUD “(...) Una vez confrontada la información y toda vez que se observa inconsistencia entre los datos del titular de dominio registrado en el sistema catastral y el o los demandados en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se RECTIFICA el memorando GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0038-M sobre el dato correspondiente al VALOR DEL AVALUO DEL TERRENO del predio No. 146112, siendo el predio correcto el Nro. de predio 146702, el cual informo lo siguiente (...)”.

2.12. 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. 020 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como sexto 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. 146702, a favor de los señores Rosa Elena Fernández y Simón Bolívar Valladares Orejuela; y, resolución al respecto”; sesión que se clausuró antes del tratamiento del punto referido.

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. 011 Extraordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como sexto 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. 146702, a favor de los señores Rosa Elena Fernández y Simón Bolívar Valladares Orejuela; 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. 146702, clave catastral Nro. 4270102089000000000, ubicado en la parroquia Cochapamba, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida el 18 de junio de 2018, 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. 17230-2017-06593, mediante la cual acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores Rosa Elena Fernández y Simón Bolívar Valladares Orejuela, por una superficie de 147.60 m2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 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 2556.- 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 2567.- 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 sexto 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. 146702, a favor de los señores Rosa Elena Fernández y Simón Bolívar Valladares Orejuela; y, resolución al respecto”, no se formularon observaciones sobre el proyecto de resolución.

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. 011 Extraordinaria, 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. 146702, clave catastral Nro. 4270102089000000000, ubicado en la parroquia Cochapamba, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida el 18 de junio de 2018, 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. 17230-2017-06593, mediante la cual acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores Rosa Elena Fernández y Simón Bolívar Valladares Orejuela, por una superficie de 147.60 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 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. 011 Extraordinaria, realizada el lunes 01 de abril 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. 146702, clave catastral Nro. 4270102089000000000, ubicado en la parroquia Cochapamba, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida el 18 de junio de 2018, 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. 17230-2017-06593, mediante la cual acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores Rosa Elena Fernández y Simón Bolívar Valladares Orejuela, por una superficie de 147.60 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 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 lunes, 01 de abril de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.



Firmado electrónicamente por:
ADRIAN ANTONIO
IBARRA GONZALEZ

Adrián Ibarra

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
FIDEL ANGEL CHAMBA
VOZMEDIANO

Fidel Chamba

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
DIEGO MAURICIO
GARRIDO VILLAGOMEZ

Diego Garrido

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
MARIA FERNANDA
RACINES CORREDORES

María Fernanda Racines

Integrante de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
EMILIO FERNANDO
UZCATEGUI JIMENEZ

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 Extraordinaria No. 011 realizada el lunes, 01 de abril 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:** (05). **NEGATIVOS:** CERO (0). **ABSTENCIONES:** CERO (0). **BLANCOS:** CERO (0). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** CERO (0).

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

Quito D.M., 01 de abril de 2024.



Validado electrónicamente por:
**MARISELA CALENO
QUINTE**

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 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 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo 2556, 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 2567 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** 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 18 de junio de 2018, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17230-2017-06593, 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 presentada por ROSA ELENA FERNÁNDEZ Y SIMÓN BOLÍVAR VALLADARES OREJUELA y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a su favor respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Cochapamba, Barrio Bellavista, en el pasaje B con Nomenclatura Municipal OE 16-58 y avenida Bernardo Legarda con los siguientes linderos y dimensiones: Al NORTE: con la propiedad del Sr. Eduardo Cárdenas Cevallos en 8.20m, al SUR: con el pasaje B en 8.20m, al ESTE: con la propiedad del Sr. Jorge Germán Enríquez Mera en 18,00 m, y al OESTE: con la propiedad del Sr. Juan Arturo Germán Guerrero en 18,00m, con un área de extensión del terreno de 147,60 m2. Esta 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 la presente, confíérase las copias necesarias y protocolícese en conjunto con el informe pericial en una de las notarías de este Cantón, a fin de que sirva como título de propiedad. Procédase a la inscripción, acorde lo dispuesto por el artículo 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón Quito, Distrito Metropolitano. Sin costas ni honorarios profesionales que regular, toda vez que no se han configurado los presupuestos establecidos en el artículo 284 del Código Orgánico General de Procesos.- NOTIFÍQUESE”;*
- Que** mediante informe técnico No. AZEE-DGT-GU-2023-163 de 08 de septiembre de 2023, la Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su parte de conclusiones señala: *“Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 146702 sobre el cual el Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ, 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 y frente mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable. ii. Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.802,11(UN MIL OCHOCIENTOS DOS DÓLARES AMERICANOS CON 11/100 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". ii. 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." Las negrillas me corresponden";

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M, de 23 de octubre 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 146702 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-2023-3450-O, de 6 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, mediante oficio No. GADDMQ-AZEE-2024-0025-O, de 03 de enero de 2024, la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(…) Me permito remitir el proyecto de resolución solicitado, indicando además que la referencia respecto al número de predio, se hizo la correspondiente aclaración en mi informe emitido con Oficio No. GADDMQ-AZEE-2023-3450-O, de 06 de noviembre de 2023, en el que se indicó: “ACLARACIÓN: Previo a dejar señalado los informes obtenidos previamente de la Dirección de Gestión del Territorio Zonal y Dirección Jurídica Zonal, es importante dejar indicado que en memorando No. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M de 22 de agosto de 2023, suscrito por la servidora responsable de la Unidad de Catastro de la AZEE, aclara que en atención a la solicitud de rectificar los datos del valor del avalúo del terreno del predio 146112, siendo el predio correcto No. 146702, en su parte pertinente requiere iniciar un nuevo proceso en el sistema SLUM para la prescripción adquisitiva de dominio parcial sobre el predio Nro. 146702 para que continúe con el proceso correspondiente. **Con esta aclaración se deja determinado que el número de predio de referencia en este trámite es el 146702 y no el 146112, al que se hizo referencia inicialmente en el presente trámite**” La negrilla y subrayado me corresponde.*

*Aclaración que queda ratificada por parte del Mgs. José Ignacio Loza Campaña, Director de Gestión del Territorio de la AZEE, en memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-2228-M de 29 de diciembre de 2023, que en su parte pertinente señala: “A fin de aclarar la “divergencia del número de predio”, esta Dirección adjunta el Memorando No. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M de 23 de agosto de 2023, en el que la Unidad Zonal de Catastro expone el proceso de rectificación de la ubicación gráfica del predio sobre el cual se realiza la prescripción adquisitiva de dominio y determina en el numeral II. SOLICITUD “(...) Una vez confrontada la información y toda vez que se observa inconsistencia entre los datos del titular de dominio registrado en el sistema catastral y el o los demandados en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se RECTIFICA el memorando GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0038-M sobre el dato correspondiente al VALOR DEL AVALUO DEL TERRENO del predio No. 146112, **siendo el predio correcto el Nro. de predio 146702, el cual informo lo siguiente (...)**”;*

Que la Comisión de Uso de Suelo en ordinaria Nro. 011 - Ordinaria, de 01 de abril 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-2024-006, 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 No. 146702, clave catastral No. 4270102089, 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. 17230-2017-06593, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de *ROSA ELENA FERNÁNDEZ Y SIMÓN BOLÍVAR VALLADARES OREJUELA*, por una superficie de terreno de 147,60 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores *ROSA ELENA FERNÁNDEZ Y SIMÓN BOLÍVAR VALLADARES OREJUELA*, 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