



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la aprobación de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 5300084, clave catastral Nro. 48343 02 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Gualea, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio referencia 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, que señala: *"(...) en los casos donde el Administrado tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada por el juez competente y legalmente ejecutoriada, previo al catastro debe contar con la aprobación de subdivisión; o con la autorización del Concejo Metropolitano; o, debería catastrarse directamente y oficiarse al Registro de la Propiedad a fin de que se proceda con sus inscripciones?"*; analiza cada uno de los posibles escenarios, partiendo de dos variables: a) Contenido de la sentencia judicial; y b) La necesidad o no de subdividir el inmueble objeto del proceso, a pesar de tratarse en principio de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.- Los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio de 2017, conceden la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parcela de terreno, ubicado en el sector denominado Tulipe, situado en la parroquia de Gualea, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con una cabida aproximada de ochocientos metros cuadrados(800.00m²) metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : NORTE, Propiedad del señor Euclides Miño; SUR, Propiedad del señor Raúl Serrano; ESTE Rio Tulipe; y, OESTE, con terrenos del señor Euclides Miño. Cúmplase con los requisitos municipales propios para el traspaso de dominio, así como de ser necesario se aplicará lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, también como los requeridos en el Registro de la Propiedad, conforme se desprende del Informe Técnico No. 024-UZGT-2021.

2.3.- Mediante oficio Nro. (0001475) IMP-2019 0001475, de 14 de mayo de 2019, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, solicito a la Administración Zonal la Delicia que: *"Dando cumplimiento a la sentencia del 02 de junio de 2017, las 09h26, emitida por la*



Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del juicio No. 17320-2015-11836 por Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicito muy comedidamente previo a inscribir la sentencia en el Registro de la Propiedad, se otorgue la autorización municipal para el fraccionamiento y/o subdivisión de los predios de la referencia, de conformidad a lo dispuesto al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autónomo Descentralizado (COOTAD), para el efecto adjunto el formulario y los requisitos solicitados”.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-IMP-2021-0303-0 de 25 de febrero de 2021, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, manifiesta que: “(...) En caso de no haberse concluido el trámite, comedidamente solicita, de ser pertinente, se sirva proceder conforme lo solicitado en el referido oficio Nro.001475 de 14 de mayo de 2019, o, en su defecto indicar las medidas que corresponden para dar cumplimiento a la judicatura en la referida sentencia, la misma que, según razón sentada por la judicatura en providencia de 20 de mayo de 2019 de las 14H36, la sentencia dictada de 02 de junio del 2017, las 09H26, se encuentran ejecutoriadas por el Ministerio de la Ley.”

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-4214-O, de 08 de diciembre de 2021, la administración Zonal La Delicia remitió los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 126 de 03 de enero de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. Nro. 5300084.

3. INFORME TÉCNICO:

3.1.- Mediante Informe Técnico No. No. 024-UZGT-2021, la arquitecta Gladys Arroyo, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración La Delicia, señala:

“CONCLUSIONES:

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 800,00m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución **propuesta NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana No. 740415, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son:A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m², Frente mínimo: 125m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y A31 (PQ), Lote mínimo 0m², Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5300084.



*No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se **compensará** en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia."*

3.2.- Mediante Informe Técnico No. No. 038-UZGT-2021 de 07 de julio de 2021, la Arquitecta Gladys Arroyo, Unidad de Gestión Urbana de la Administración Calderón, señala:

"CONCLUSIONES:

*De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 800,00m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana No. 740415, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son: A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m², Frente mínimo: 125m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y A31 (PQ), Lote mínimo 0m², Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5300084.*

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.

Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021-0117-M del 23 de junio del 2021, se determina que el valor por m² es de USD 0,36, el 15% del área útil (800,00 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 120,00 m².

*En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 43,20**".*

4. INFORME LEGAL:

4.1.- 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”.

4.2.- Mediante Informe Legal DJ-AZLD-072-2021 de 03 de mayo de 2021, el Dr. Byron Flores López Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente, señala:

“(…) De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B, y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m², de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo establecido en el Artículo IV: 1.79 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito”.

4.3. Mediante Informe Legal DJ-AZLD-169-2021, de 08 de diciembre de 2021, el abogado Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente, señala:

“(…) De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser



el fraccionamiento inferior a 3000.00 m², de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe técnico No. 038-UZGT-2021 la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a USD 43,20; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo establecido en el Artículo 217 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito”.

5. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)*”

“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. (...)

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

“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 (...)”

“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*

- 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. 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.”

El Código Civil Ecuatoriano determina:

“Art. 2410.- El 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.



4. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1. Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,
2. Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo."

"Art. 2411.- El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409."

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa."

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

"Artículo 20- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento."

"Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

- a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. "

"Artículo 2162.- Proyectos de Subdivisión.-

1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente".



“Artículo 2171.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. - (...) 4. 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, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.”

6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al predio Nro. 5300084, clave catastral Nro. 48343 02 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Gualea de este cantón.

De acuerdo con lo establecido en la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de fecha 03 de enero de 2022, se determina que conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, el Concejo Metropolitano de Quito, en acatamiento de la sentencia, debe autorizar la Partición Judicial del lote de terreno con predio Nro. 5300084, ubicado en la parroquia Gualea de este cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que, en acatamiento de la sentencia, debe emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria Nro. 126 realizada el 03 de enero de 2022, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v) y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2410 y 2411 del Código Civil; y, 2171 numeral 4 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 5300084, clave catastral Nro. 48343 02 001 000 000 000, ubicado en la parroquia Gualea, 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;



dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionario que los emiten.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 03 de enero de 2022 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal René Bedón
Miembro de la Comisión

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

Concejal Fernando Morales
Miembro de la Comisión



CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 126 de 03 de enero de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales total cinco votos (05); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: total cero (00).

Quito D.M., 03 de enero de 2022

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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