

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CUS-2023-029

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL PREDIO No. 801282, CLAVE CATASTRAL No. 31002 19 007 000 000 000, UBICADO EN LA PARROQUIA LA FERROVIARIA, A FAVOR DEL SEÑOR SERGIO TELMO RONQUILLO SALAZAR, 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, 08 de junio de 2023

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. 002 Ordinaria, realizada el 08 de junio de 2023, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, clave catastral Nro. 31002 19 007 000 000 000, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, a favor del señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

- 2.1. Mediante oficio con referencia en el expediente Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, el doctor Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano a la fecha, en relación con 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), 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 Sentencia dictada el 6 de septiembre del 2019, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17233-2017-02840, declaró que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ha operado a favor del señor Sergio

Telmo Ronquillo Salazar, respecto del inmueble de 58.43 m² de superficie, lote de terreno Nro. 20, del Pasaje 1 y Pasaje 2 del Conjunto Habitacional Cooperativa Esfuerzo y Lucha de Los Humildes, sector Ferroviaria Baja, parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), de un lote de terreno de mayor extensión de aproximadamente 7.840,00m² de superficie ubicado en la calle Adrián Navarro.

- 2.3. Mediante solicitud de 16 de diciembre de 2019, el señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro se dé trámite a su solicitud de ingreso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
- 2.4. 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.
- 2.5. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-0396-O, de 29 de enero de 2021, el doctor Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, señala:

“(...) Mediante oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana absuelve la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamiento producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio y se pronunció respecto del procedimiento a seguir para el cumplimiento y ejecución de dichas sentencias.

En este sentido, corresponde a las Administraciones Zonales determinar en cada caso particular, la aplicación del criterio anteriormente señalado, para lo cual deberá tomar en cuenta en sujeción a la normativa vigente y por tratarse de un fraccionamiento, los parámetros de lote mínimo, frente mínimo y contribución o compensación de áreas verdes.

En el evento de que la subdivisión que se genere con la ejecución de la sentencia no cumpla con los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos, se remitirá el expediente con los informes de la Administración Zonal, para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Por lo expuesto, las Administraciones Zonales de acuerdo al régimen jurídico aplicable realizarán el análisis de cumplimiento de los parámetros de zonificación y de la contribución o compensación del área verde, e informarán al Concejo

Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular”.

2.6. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-2911-O, de 29 de noviembre de 2021, la abogada Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito los informes técnicos y legales, mismos que en la parte pertinente señalan:

2.6.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M, de 08 de noviembre de 2021, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(…) CONCLUSION

• Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir, de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias.

Previo remitir dicho informe se realizó la respectiva consulta sobre la contribución de áreas verdes a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda donde indica lo siguiente: En base al CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo IV.1.79.- Supuestos en que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

(…)

“En el caso de sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de Prescripción Extraordinaria 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 3000.00m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, deberá ser compensada por el administrado solicitante de la prescripción, este lo realizara con el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, siempre que sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.

Área Prescrita: 58.43m²

Area contribución 15%: 8.76 m²

Valor /m² según el Avalúo: 61.04USD

Calculo estimado: 534.717 USD".

2.6.2. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2021-0026-M, de 07 de octubre de 2022, de 07 de octubre de 2021, emitido por la arquitecta Anita Gissela Escobar Vega, Responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal Eloy Alfaro se expone:

"(...) de acuerdo a nuestra competencia y revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 801282, Clave Catastral 3100219007, ubicado en la parroquia Eloy Alfaro y catastrado a nombre de COOP DE VIV ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMI. CI: 0000000001 constando como global, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA/VALOR DEL AIVA	AREA DE TERRENO	AVALUO	VALOR/m ² según el avalúo
02050010 FERROVIARIA MEDIA - URBANO VALOR: 85.00	7840.00 m ²	478.582.78usd	61.04usd
<i>Base Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I " VALORACION INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III ", DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2020-2021.</i>			

2.6.3. Mediante informe legal Nro. 331-DJ-2021, de 23 de noviembre de 2021, la doctora Silvia Gaibor, Directora Jurídica de la Administración Eloy Alfaro, señala:

*"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que "(...) NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...) Respecto a la Contribución económica se hace referencia al Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGTUC-2021- 0026-M, al tratarse del mismo predio No. 801282, Clave Catastral 31002 1 9007, compensación por contribución del 15% de Área Verde, este valor económico es estimado ya que los valores de pago pueden tener variaciones de acuerdo al Avalúo Catastral de cada año. **ÁREA PRESCRITA: 58.43m²; ÁREA CONTRIBUCIÓN 15%: 8.76m²; VALOR /m² SEGÚN EL AVALÚO: 61.04 USD; CALCULO ESTIMADO: 534.717 USD (...)**" esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Consejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el número 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote*

de terreno con predio 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), Cantón Quito, Provincia de Pichincha, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales”.

- 2.7. La Comisión en sesión ordinaria Nro. 149 de 06 de junio de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, clave catastral Nro. 31002 19 007 000 000, ubicado en la parroquia Eloy Alfaro, a favor del señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar; y, emitió dictamen favorable para conocimiento del Concejo Metropolitano.
- 2.8. Mediante resolución No. C 004-2023, de 05 de enero de 2023, el Concejo Metropolitano de Quito resolvió: *“(...) Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe No. IC-CUS-2022-059, que hace referencia a la sentencia emitida dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 801282, ubicado en la parroquia Eloy Alfaro, a efecto de verificar y actualizar los valores correspondientes a este predio, previo a que vuelva a ser sometido a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito”.*
- 2.9. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-1160-O, de 15 de marzo de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición de la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, proceda con la actualización de los informes correspondientes, de conformidad con lo establecido en la resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C 004-2023.
- 2.10. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1039-O, de 27 de abril de 2023, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite los siguientes informes solicitados para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo:
- 2.10.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0048-M, de 21 de marzo de 2023, el arquitecto Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala: *“(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**”, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros de edificabilidad”.*
- 2.10.2. Mediante Informe Legal Nro. 115-DJ-2023 de 19 de abril del 2023, el abogado Oscar Jumbo Jumbo, Director de Asesoría Jurídica (E) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala: *“(...) esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución de la República del Ecuador, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 801282 ubicado en el barrio Ferroviaria Media, parroquia La Ferroviaria, cantón Quito,*

cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales”.

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. 002 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el “Conocimiento y resolución de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar”, y, acogiendo la moción presentada por el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, clave catastral Nro. 31002 19 007 000 000 000, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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 funcionarios que los emiten.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

3. 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 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...”;*

Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

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”.*

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

“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 puestos en su conocimiento.
- b. Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por la Alcaldesa o Alcalde al Concejo, para cada una de las ramas propias de la actividad metropolitana y emitir dictamen razonado sobre los mismos.

c. Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

d. Conocer y examinar los asuntos que le sean propuestos por la Alcaldesa o Alcalde, emitir conclusiones, recomendaciones y dictámenes a que haya lugar, cuando sea el caso;

e. Realizar inspecciones in situ a los lugares o inmuebles cuyo trámite se encuentre en estudio o análisis de la comisión cuando el caso lo amerite o convocar a mesas de trabajo con la participación del personal técnico y legal que considere conveniente a fin de expedir el informe respectivo al Concejo, para lo cual la presidenta o presidente de la comisión designará al funcionario responsable de realizar el informe de inspección o mesa de trabajo, según corresponda;

f. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidos en la ley y la normativa metropolitana.”

“Artículo 51.- Informes de las comisiones.- Las comisiones emitirán informes con sus antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes, mismos que serán puestos a consideración del Concejo Metropolitano.

La Unidad de Gestión de Comisiones preparará los informes, con sus expedientes correspondientes, para que los suscriban los miembros de la comisión dentro de un plazo de hasta ocho días, con excepción de aquellos declarados urgentes, mismos que deberán elaborarse dentro de los dos días siguientes a la celebración de la sesión de la comisión.”

“Artículo 67.- 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:

(...)

Eje territorial:

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 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. 002 - Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, durante el tercer punto del orden del día sobre el “*Conocimiento y resolución de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar*”, se presentaron observaciones de forma sobre el proyecto de resolución que será conocido por el Concejo Metropolitano de Quito, y resuelto, de ser el caso.

El Concejal Fidel Chamba solicita que se incorpore en los proyectos de resolución e informes de la Comisión, la normativa referente a las competencias de los concejales metropolitanos en materia legislativa.

La Concejala Fernanda Racines solicita se reemplace en el texto de resolución por lo siguiente: “*Artículo 1*”, por “*Artículo único*”. Además, sugiere que se utilice el manual de técnica legislativa para establecer el formato de resolución que la Comisión emitirá para conocimiento del Concejo Metropolitano.

El Concejal Fidel Chamba solicita que se caracterice cada proceso de sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tanto en el informe de la Comisión como en el acto resolutorio que será puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano, considerando el instructivo definido por la Procuraduría Metropolitana para el efecto.

Las observaciones antes señaladas se incorporarán desde la Secretaría General tanto en el proyecto de resolución como en el informe que contiene el dictamen de la Comisión.

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. 002 - Ordinaria, considera necesario poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, clave catastral Nro. 31002 19 007 000 000 000, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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 funcionarios que los emiten.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 002 - Ordinaria, realizada el jueves 08 de junio de 2023, luego de analizar el expediente, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, clave catastral Nro. 31002 19 007 000 000 000, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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 funcionarios que los emiten.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

7. PONENTE DEL INFORME

El Presidente y Miembro de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Adrián Ibarra, será el ponente del presente Informe.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes, aprueban el jueves 08 de junio de 2023, el Informe de la Comisión en los términos establecidos en el mismo.

Adrián Ibarra
President de la Comisión de Uso de Suelo

Fidel Chamba
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Diego Garrido
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Fernanda Racines
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Emilio Uzcátegui
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

COMISIÓN DE USO DE SUELO

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 002 - Ordinaria realizada el jueves, 08 de junio de 2023, 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; y, Emilio Uzcátegui; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: CINCO (5). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (0).**

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVO S	NEGATIVOS	ABSTENCIONE S	BLANCO S
1	Fidel Chamba	1	----	----	----
2	Diego Garrido	1	----	----	----
3	Emilio Uzcátegui	1	----	----	----
4	Fernanda Racines	1	----	----	----
5	Adrián Ibarra	1	----	----	----
	TOTAL	5	0	0	0

Quito D.M., 08 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**