

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-CUS-2023-053**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL PREDIO No. 176194, CLAVE CATASTRAL No. 170102220388006311, UBICADO EN LA PARROQUIA LA MENA, A FAVOR DE LOS SEÑORES SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO Y MARÍA ROSA ELENA BONILLA CALERO, 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, 14 de septiembre 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. 009 Ordinaria, realizada el 14 de septiembre de 2023, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 176194, clave catastral No. 170102220388006311, ubicado en la parroquia La Mena, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero y María Rosa Elena Bonilla Calero.

## 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), 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 15 de abril de 2013, el Juzgado Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha “(...) se acepta la demanda, y en consecuencia, se declara que ha operado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a**

*favor de los señores SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARIA ROSA ELENA BONILLA CALERO, casados entre sí, del inmueble ubicado en la el Barrio Veracruz pasaje A, S 23-70 de la parroquia de Chillogallo, en el Cantón Quito en la provincia de Pichincha, cuyos linderos: SUR.- Con Miguel Sarango, en una extensión de 14.00m; ORIENTE: Con Pasaje A, en una extensión de 13.00 m; OCCIDENTE.- Con Alberto Cajamarca, en una extensión de 13.00 m.; El área o superficie del inmueble singularizado es de 183,30 rn2."*

2.3. Mediante comunicación de 18 de noviembre de 2022, los señores SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARÍA ROSA ELENA BONILLA CALERO, junto a su abogado patrocinador, Vicente Armando Piñan Mena, solicitan a la Administración Zonal Eloy Alfaro, "(...) se sirva emitir el ACTO DE AUTORIZACIÓN DE FRACIONAMIENTO del lote de mayor extensión signado como número dos conforme al área establecida en la sentencia, como podrá observar lo hemos catastrado y ya existe número de predio el mismo que es 3551185 clave catastral 1701022220388085111 conforme sentencia antes referida".

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 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”.*

**2.6.** Mediante oficios Nos. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1891-O y GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1894-O, de 20 de julio de 2023, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo:

**2.6.1.** Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M de 21 de junio del 2023, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, señala:

*“(…) el lote prescrito en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, y a la **RESOLUCIÓN Nro. AQ 007-2023**, que corresponde a las **Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo** para el Distrito Metropolitano de Quito, mismas que forman parte integral del cuerpo normativo PUGS, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente con el cambio de parámetros de edificabilidad, de la consulta echa a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias”.*

*En el presente informe me permito señalar el artículo sobre la contribución de áreas verdes en base al **ORDENANZA METROPOLITANA No. 052-2023**, en concordancia con el **Régimen Administrativo del Suelo**.*

**Artículo 2567.-Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-**

*(¼)*

*“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 3000.00m<sup>2</sup>, 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.”*

Los valores que se describen a continuación son referenciales de acuerdo a las Ordenanzas descritas, mismos que para el efecto del trámite definitivo serán revisadas y calculadas por la Unidad de Catastro, unidad competente en el cálculo de contribución de áreas verdes.

Área Prescrita: 183.30m<sup>2</sup> (Juzgado Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha, Dr. Francisco Robalino Ocaña)

Contribución 15% (Área Verde): 183.30m<sup>2</sup> x 0.15 = 27.50m<sup>2</sup>

Avalúo del Terreno: 110427.66 USD

Valor Referencial/m<sup>2</sup> según el avalúo: 58.83m<sup>2</sup>

Valor Referencial de Compensación: 27.50m<sup>2</sup> x 58.83USD = **1617.59USD**

Cabe mencionar que el valor de compensación calculada es referencial y estará sujeto a variación de acuerdo a la **ORD-027-2021-MET-MODIFICATORIA.**"

**2.6.2.** Informe Legal Nro. 207-DJ-2023, de 27 de junio del 2023, la Abg. Mónica Flores, Directora de Asesoría Jurídica, señala:

*"(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M, de 21 de junio del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluyó: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA y a la RESOLUCIÓN Nro. AQ 007-2023**, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros de edificabilidad (...)", 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, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 3551185, ubicado en la parroquia La Mena, Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.*

*El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias".*

**2.7.** 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. 006 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como noveno punto del orden del día el "Conocimiento de la

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 3551185, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero y María Rosa Elena Bonilla Calero; y, resolución al respecto"; y, resolvió solicitar que la Administración Zonal Eloy Alfaro en el término de 8 días, se sirva aclarar el número de predio que corresponde a la prescripción extraordinaria de dominio y el nombre de la beneficiaria.

2.8. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2151-O, de 10 de agosto de 2023, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes solicitados por la Comisión de Uso de Suelo, de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior:

2.8.1. Mediante Informe Legal Nro. 249-DJ-2023, de 03 de agosto del 2023, la Dirección de Asesoría Jurídica señala:

*"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M, de 21 de junio del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluyó: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las **ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA y a la RESOLUCIÓN Nro. AQ 007-2023**, que corresponde a las **Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo** para el Distrito Metropolitano de Quito, mismas que forman parte integral del cuerpo normativo PUGS, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros de edificabilidad (... )", 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, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 176194, ubicado en la parroquia La Mena, Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.*

*El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias".*

2.9. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 009 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el "Conocimiento de los informes emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro mediante oficio

No. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2151-O, de 10 de agosto de 2023, en cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SC-006-CUS-005, de 07 de agosto de 2023, relacionados con la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio No. 176194, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero María Rosa Elena Bonilla Calero; y, resolución al respecto"; y, resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 176194, con clave catastral 170102220388006311, ubicado en la parroquia La Mena, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero y María Rosa Elena Bonilla Calero; 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, los beneficiarios deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

## 1. BASE NORMATIVA:

### **Constitución de la República del Ecuador**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;*
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;*
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,*

d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”

**“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.-** El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

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

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

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

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

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

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

**“Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.-** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.

### **Código Civil Ecuatoriano**

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

### **Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito**

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

### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

**“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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.*

## 2. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En la sesión No. 009 Ordinaria de la comisión de Uso de Suelo, durante el segundo punto del orden del día sobre el “Conocimiento de los informes emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2151-O, de 10 de agosto de 2023, en cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SC-006-CUS-005, de 07 de agosto de 2023, relacionados con la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio No. 176194, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero y María Rosa Elena Bonilla Calero; y, resolución al respecto”; no se emitieron observaciones sobre el proyecto de resolución.

## 3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Uso de Suelo una vez revisado el expediente con los informes técnicos y jurídicos que conforman el mismo, y analizadas las observaciones formuladas por los señores concejales miembros de la Comisión durante la sesión No. 009 Ordinaria, considera necesario poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 176194, con clave catastral 170102220388006311, ubicado en la parroquia La Mena, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero y María Rosa Elena Bonilla Calero; 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, los beneficiarios deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia, 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 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

#### **4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 009 Ordinaria, realizada el jueves 14 de septiembre 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. 176194, con clave catastral 170102220388006311, ubicado en la parroquia La Mena, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero y María Rosa Elena Bonilla Calero; 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, los beneficiarios deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

#### **5. PONENTE DEL INFORME:**

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

#### **6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes, aprueban el jueves 14 de septiembre de 2023, el Informe de la Comisión en los términos establecidos en el mismo.

**Adrián Ibarra**

**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**



**Fidel Chamba**  
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

**Diego Garrido**  
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

**Fernanda Racines**  
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

**Emilio Uzcátegui**  
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

## COMISIÓN DE USO DE SUELO

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

### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 009 - Ordinaria realizada el jueves, 14 de septiembre 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; Emilio Uzcátegui; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: CINCO (5). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: UNO (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	----	----	----
	<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quito D.M., 12 de enero de 2024.

**Marisela Caleño Quinte**

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