



RESOLUCIÓN No. C 070-2021

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, en adelante Constitución, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (...)”*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 266, determina que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”*;
- Que,** el literal c) del artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, señala que: *“Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”*;
- Que,** los literales a) y d) del artículo 87 del COOTAD, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;
- Que,** conforme establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“ v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”*;
- Que,** el artículo 323 del COOTAD establece la: *“Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además,*



RESOLUCIÓN No. C 070-2021

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

- Que,** el artículo 326 del COOTAD determina que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones;
- Que,** el artículo 424 del COOTAD señala: *“Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización (...)*”;
- Que,** el artículo 472 del COOTAD señala que: *“Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;*
- Que,** el artículo 2410 del el Código Civil Ecuatoriano determina: *“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 (...)*”;



RESOLUCIÓN No. C 070-2021

- Que,** el numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina, como finalidad, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *“regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”;*
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo 2162, numeral 1, establece que: *“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.”;*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2171, establece: *“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.”;*
- Que,** mediante oficio referencia del expediente Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano de ese entonces, en relación a la consulta formulada por la Secretaría General 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;



RESOLUCIÓN No. C 070-2021

Que, mediante sentencia judicial de 23 de enero del 2019, dictada por el doctor Edwin Ernesto Cevallos Ampudia, Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Quitumbe, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio signado con el No. 17233-2017-01552, resolvió: "declarando que, Máximo Román Iza Quinatoa, de estado civil de casado, con María Beatriz Iza Iza, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la porción de terreno o cuota determinada de terreno ubicada en la Cooperativa de Vivienda "Esfuerzo y Lucha de los Humildes", en la Av. Adrián Navarro; entrando por el Pasaje Principal "A" y Gradas "C", lote 26 esquinero, Sector Ferroviaria Baja; parroquia La Ferroviaria, antes Eloy Alfaro, cantón Quito, Provincia de Pichincha, dentro; de los siguientes linderos: Norte.- Con el Pasaje Principal "A", en 10,26 metros lineales; Sur. - Con el lote No. 28, en 8,30 metros lineales; Este. - Con el lote No. 27, en 8,32 metros lineales; y, por el Oeste. - Con las gradas "C", en 13,82 metros lineales. Inmueble; De una superficie de: 93,7 metros cuadrados; Con todas sus construcciones existentes y servicios básicos. (...)"

Que, mediante memorando Nro. AZEA-UGU-2019-112 de 23 de mayo de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe técnico respecto a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, el mismo que en la parte pertinente señala: "**(...) CONCLUSIÓN (...)** 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, además se adjunta copia de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, donde se describe los artículos aplicativos para dichas competencias. Además señalar que en base al CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. Artículo IV.1.79.- 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 3000.00m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, deberá ser compensada por el administrado con el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, siempre que sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.";



RESOLUCIÓN No. C 070-2021

Que, mediante informe legal Nro. 207-DJ-2019, de 18 de julio de 2019, el Abg. Oscar Jumbo, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el correspondiente informe legal, el mismo que en la parte pertinente señala: “(...) **PRONUNCIAMIENTO:** *En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, menciona: “(...) NO cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir”, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal Favorable para que el requerimiento del señor Máximo Román Iza Quinatoa, sea conocida y analizada por la Comisión del Concejo Metropolitano y se resuelva sobre los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimo; y, cambie las condiciones para este inmueble en particular.”;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión realizada el 19 de agosto de 2021 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro y el criterio de la Procuraduría Metropolitana, y emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y como efecto de dicha sentencia, y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública No. 171 ordinaria, realizada el 07 de septiembre de 2021, analizó el Informe de Comisión Nro. IC-CUS-2019-025 emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y artículos 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



RESOLUCIÓN No. C 070-2021

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2019-025 emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, conocer la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y como efecto de dicha sentencia, y para su efectiva ejecución, autorizar 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 numeral 4 del artículo 2171 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Segundo Gerardo Acosta Jijón deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo al cálculo que realice la Administración Zonal Eloy Alfaro, al momento del pago.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Eloy Alfaro y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Disposición Transitoria: La Administración Zonal respectiva, en el plazo de 15 días, emitirá un informe en el que se señale la contribución correspondiente al cálculo del 15% del área adjudicada por el valor de m² según el avalúo catastral, conforme la normativa municipal vigente.

Disposición Final.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación.

Dada en el Coliseo Federico Pérez Intriago de Calacalí, sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 07 de septiembre de 2021.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 14 de septiembre de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 070-2021

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 171 del Concejo Metropolitano de Quito, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 07 de septiembre de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 14 de septiembre de 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 14 de septiembre de 2021.

Abg. Samuel Byun Olivo

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

| Acción | Responsable | Unidad | Fecha | Sumilla |
|----------------------|-------------------|---------|------------|---------|
| Elaboración Formato: | Gabriela Enríquez | AGC | 2021-09-13 | |
| Revisión Formato: | Nelson Calderón | PSC (S) | 2021-09-13 | |