



RESOLUCIÓN No. C 074-2021

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, manifiesta 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.”*;



RESOLUCIÓN No. C 074-2021

- Que,** el artículo 323 del COOTAD, establece la: *“Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)”;*
- Que,** el artículo 326 del COOTAD determina que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones;
- Que,** el artículo 424 del COOTAD, señala como: *“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.”;*



RESOLUCIÓN No. C 074-2021

- Que,** el artículo 2410 del el Código Civil Ecuatoriano, determina como: *“dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1. Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito; 2. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715; 3. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio (...)”*;
- Que,** el numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina, como finalidad, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *“regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”*;
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo 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 como: *“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 sentencia judicial dictada por el Dr. Santiago David Altamirano Ruiz, Juez de la Unidad Judicial Civil con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha dentro del Juicio Nro. 17303-2013-0922 de Prescripción Extraordinaria



RESOLUCIÓN No. C 074-2021

Adquisitiva de Dominio, otorgada en la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, el señor Edwin Ramiro Benalcazar Puga adquiere, mediante la figura legal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno de las siguientes características: “(...) *Barrio el Vergel, pasaje sin nombre al cual se accede por la calle San Pablo, y esta circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Lindero Norte: Con una longitud de 56,00 m, que colinda con calle pública (SIN NOMBRE) vehicular de tierra de aproximadamente 6,00 m de ancho, no se observan aceras ni bordillos; lindero Sur: Con una longitud de 56,00 m, que colinda con tres lotes: en 20,25 m con Tatiana Arias, en 20,00 m con Rosa Simbaña y en 15,75 m con Juan Simbaña. Se observan cerramientos de: postes de hormigón y alambre de púas, bloque visto y pingos con alambre de púas respectivamente; lindero Este: Con una longitud de 18,00 m, que colinda con la pasaje público de tierra sin nombre, no se aprecian aceras ni bordillos. Se observa cerramiento con postes de caña guadua y alambre de púas; y, lindero Oeste: Con una longitud de 18,00 m, que colinda con calle pública vehicular de tierra sin nombre de longitud de 18,00 m, que colinda con calle pública vehicular de tierra sin nombre de aproximadamente 8.00m e ancho. Se observa cerramiento con postes de caña guadua y alambre de púas, con una superficie total de mil ocho metros cuadrados (1.008,00m²)”;*

Que, mediante oficio Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 la Procuraduría Metropolitana emitió un pronunciamiento en forma general, respecto al marco legal y operativo para todos los casos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio;

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0085-O de 07 de noviembre de 2019 la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, en el que señala: “*Considerando el informe de la Administración Zonal, que establece que la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio (de un área parcial del lote), implica una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio (lote mínimo), el órgano competente para autorizar, por excepción, el fraccionamiento del área de la sentencia de la superficie total del lote, es el Concejo Metropolitano, debiendo contar para este efecto con los informes técnico y legal de la respectiva Administración Zonal, toda vez que Procuraduría Metropolitana ya se pronunció en forma general, respecto al marco legal y operativo para todos estos casos, mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 que consta en el expediente.”;*



RESOLUCIÓN No. C 074-2021

- Que,** mediante informe técnico Nro. MZT 2020-011-GU-EV de 22 de enero de 2021, el Arq. Santiago Avalos Carranza, de la Unidad Administrativa de Gestión Urbana de la Administración Zonal de Tumbaco, señala que: *“(...)se RATIFICA el Informe Técnico emitido con Memorando N° AMZT- DGT-2018-2066 de fecha 26 de septiembre de 2018, ya que la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de Regulación preliminar.”;*
- Que,** mediante informe legal Nro. 05-DAJ-AMZT-2021 de 26 de febrero de 2021, el Abg. Carlos Camacho, Director de asesoría de la Administración Zonal de Tumbaco, determina que: *“(...)en virtud de que el administrado adquirió una parte del predio No. 5784512 a través de la sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio otorgada por Juez competente, y que conforme lo mencionado por los técnicos de Administración Zonal, NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes, es imperante que se aplique el pronunciamiento emitido por la Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, el expediente, debe ser remitido para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.”;*
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZT-UAC-2021-0011-M de 04 de marzo de 2021, la Lcda. Maria Gabriela Jaramillo Marino, Jefa de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal de Tumbaco, señala que: *“El predio 5784512 con Clave Catastral 10733-02-006 se encuentra dentro del polígono del AIVA 11030203 sin nombre 193 - RURAL, con un valor de metro cuadrado de \$ 24.99, conforme lo determinado en la Ordenanza Metropolitana N° 008-2019 sancionada el 23 de diciembre de 2019.”;*
- Que,** mediante alcance al informe legal Nro.05-DAJ-AMZT-2021de 10 de marzo del 2021, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal de Tumbaco, se ratifica en el informe legal Nro. 05- DAJ-AMZT-2021 de 26 de febrero del 2021 y, adicionalmente, señala que el administrado deberá contribuir con el valor del \$ 3.778,49 (Tres mil setecientos setenta y ocho dólares con 49/100), respecto a la tasa retributiva por el 15% del área útil de terreno correspondiente a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio 5784512;
- Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria Nro. 083, de 18 de marzo de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente , y emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y como efecto de dicha sentencia,



RESOLUCIÓN No. C 074-2021

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; 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-2021-022 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.

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger el Informe de Comisión Nro. IC-CUS-2021-022, 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 Edwin Ramiro Benalcázar Puga, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, que, de acuerdo al cálculo realizado por la Administración Zonal Tumbaco, corresponde al valor de \$ 3.778,49 (Tres mil setecientos setenta y ocho dólares con 49/100).

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

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



RESOLUCIÓN No. C 074-2021

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

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	