



RESOLUCIÓN No. C 100-2022

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República (la «Constitución»), establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;
- Que,** de acuerdo con el artículo 227 de la Constitución, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución dispone: *“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”;*
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, señala: *“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...”;*
- Que,** el literal d) del artículo 87 del COOTAD, establece como atribución del Concejo Metropolitano: *“d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)”;*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2197, 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*



RESOLUCIÓN No. C 100-2022

en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente”;

Que, los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, conceden la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble situado en la ciudadela o barrio Carcelén del cantón Quito, provincia de Pichincha, que tiene una superficie de 146.36 metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : NORTE, en 7.30 metros de longitud con la calle pública denominada José Ordoñez; SUR, en la longitud de 6,70 metros con la propiedad de la señora Alicia Acosta; ESTE, en la longitud de 19,80 metros, con propiedad de los señores Segundo Andrés Pacheco Rosero y Martha Guachamín Sigcha; y, OESTE, en la longitud de 22,00 metros con propiedad del señor Segundo Armijos y Carmen González, disponiendo que ejecutoriada la sentencia se confiera copias certificadas y se protocolice en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, para que sirva de título de dominio del inmueble que están en posesión. 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 Informe técnico No. 017-UZGT-2020, el Arquitecto Galo Cruz, Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

“(…) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 146.60 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D3 (D203-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 200 m², en el predio N° 255040. No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, cambie las condiciones del predio N° 255040 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia,”;

Que, mediante Informe Técnico No. 059-UZGT-2021, de 23 de septiembre de 2021, el Arq. Galo Cruz de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

“CONCLUSIONES



RESOLUCIÓN No. C 100-2022

*De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 146.60 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es D3 (D203- 80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 200 m², en el predio N° 255040.*

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, cambie las condiciones del predio N° 255040 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.

Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021- 0159-M de 22 de septiembre del 2021, se determina que el valor por m² es de USD 190.00. El 15% del área útil (146.36 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 21.95 m².

*En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 4.170.50"**;*

Que, mediante memorando Nro. AZLD DJ-2020-399, de 12 de noviembre de 2020, el Dr. Byron Vinicio Flores López, Director Jurídico la Administración Zonal La Delicia, señala:

"(...) En el presente caso es pertinente que previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro, se alcance del Concejo Metropolitano una excepción a las condiciones generales que rige al predio No. 255040 que es D3 (D203-80) lote mínimo 200m², en cumplimiento a la sentencia previo conocimiento e informe de la Comisión pertinente";

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2020-0096-M, de 09 de marzo de 2020, el abogado Dr. Byron Vinicio Flores López, Director Jurídico la Administración Zonal La Delicia, señala:

"(...) Revisado el expediente se puede establecer que dentro del Juicio No. 17312- 1999-0889 con providencia de 7 de mayo del 2019, el señor Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dispone la emisión del oficio objeto de este informe, ordenando al señor Administrador Zonal La Delicia, de estricto cumplimiento a los dispuesto en la sentencia dictada por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Superior de Justicia de 17 de agosto del 2005, de forma inmediata.

La Providencia citada es una orden de autoridad competente de cumplimiento inmediato, que tiene como antecedente una sentencia firme y ejecutoriada que tiene que ejecutarse. El incumplimiento o retardo en su ejecución puede llevar a que se configure el delito de



RESOLUCIÓN No. C 100-2022

desacato, en el caso que nos ocupa del funcionario que está en la obligación de ejecutar lo ordenado, pudiendo imponérsele las sanciones que la ley prevé para estos casos”;

Que, mediante oficio GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, señala:

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

En este sentido, corresponde a las Administraciones Zonales determinar en cada caso particular, la aplicación del criterio anteriormente señalado, para lo cual deberá tomar en cuenta en sujeción a la normativa vigente y por tratarse de un fraccionamiento, los parámetros de lote mínimo, frente mínimo y contribución o compensación de áreas verdes. En el evento de que la subdivisión que se genere con la ejecución de la sentencia no cumpla con los parámetros de zonificación respecto a lote y frente mínimos, se remitirá el expediente con los informes de la Administración Zonal, para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Por lo expuesto, las Administraciones Zonales de acuerdo al régimen jurídico aplicable realizarán el análisis de cumplimiento de los parámetros de zonificación y de la contribución o compensación del área verde, e informarán al Concejo Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular.”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 126, de 03 de enero de 2022, 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, 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;

Que, el artículo 20 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala que, *“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.”;*

Que, mediante oficio GADDMQ-SGCM-2022-5265-O, de 23 de septiembre de 2022, el señor Secretario General del Concejo Metropolitano, por disposición del señor Alcalde convocó a los miembros de este cuerpo edilicio a la sesión No. 248 ordinaria que se desarrolló el 27 de septiembre de 2022, la misma que contempló



RESOLUCIÓN No. C 100-2022

como punto IV.2 del orden del día, el conocimiento y resolución del informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-CUS-2022-008, relativa a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 255040, a favor de los señores Jorge Iván Vallejo Villareal y Mirian Yolanda Guachamín Sigcha;

Que, durante el desarrollo de la mentada sesión, el señor concejal metropolitano, doctor René Bedón Garzón elevó a moción la propuesta para que el citado informe sea devuelto a la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que se revisen y actualicen los informes técnicos que sustentan a dicho informe, previo a que este asunto regrese para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito;

Que, una vez receptada la votación de los miembros del Concejo Metropolitano, se contó con los votos afirmativos suficientes para aprobar la moción presentada por el señor concejal metropolitano, Doctor René Bedón Garzón; y,

En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República; y, 87 letra a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE

Artículo Único. - Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe No. IC-CUS-2022-008, junto con su respectivo expediente a efecto de actualizar los informes técnicos que permitan proseguir con el tratamiento y resolución por parte del Concejo Metropolitano de Quito de la sentencia dictada dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 255040, a favor de los señores Jorge Iván Vallejo Villareal y Mirian Yolanda Guachamín Sigcha, en base a datos objetivos, actuales y confiables.

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los veintisiete días del mes de septiembre del dos mil veintidós.



RESOLUCIÓN No. C 100-2022

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de septiembre de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 248 del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de septiembre de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de septiembre de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de septiembre de 2022.

Ab. Pablo Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO