



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, en adelante “Constitución”, establece: *“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 en su artículo 266, determina: *“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: *“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: *“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*



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

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 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...”;*
- 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



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

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 2188, 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 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 en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente”;*

Que, la señora Marianela Catalina Cantos Bravo, demandó la prescripción adquisitiva de dominio ante la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha y mediante sentencia de fecha 22 de mayo del 2018, la señora jueza aceptó la demanda declarando la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, a favor de Marianela Catalina Cantos Bravo, del inmueble consistente en un lote de terreno No. 10, del sector Barrio Cuendina con construcción de 110,40m², lavandería de 4,50m²., situado en la parroquia Amaguaña de este Cantón, calle Capulíes N11-133, de un área total de 457,56 metros cuadrados según consta del Informe Pericial, del que se desprende que los linderos son: NORTE: En longitud de 48,10 metros con propiedad particular de José Ernesto Paucar; SUR: En una longitud de 50,30 metros con acceso privado de propiedad de María Inés Nacimba Suntaxi; ESTE: En una longitud de 9 metros con 40 centímetros, con calle pública los Capulíes, Los Libertadores actualmente los Capulíes; y, OESTE: En una longitud de 9 metros 20 centímetros, con propiedad particular de José Fabián Oña Ñacato;



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

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 memorando No. GU-DGT-2019-290, de 23 de junio de 2019, el Ing. Daniel Suárez, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, señala:

“(...) Con estos antecedentes, a fin de dar cumplimiento con la sentencia del Juez y en vista que el área de lote de la prescripción (457.56 m2) es menor al lote mínimo establecido en la zonificación, la Unidad de Gestión Urbana emite informe favorable al fraccionamiento producido a causa de la sentencia”.

“Cabe señalar que para el fraccionamiento producto de la prescripción adquisitiva de dominio se ha tomado como área total del terreno el área que consta en el catastro (50000.00 m2), referencia IRM N° 694199.

La contribución corresponde al cálculo del 15% del área adjudicada por el valor de m2 según el avalúo catastral.”

“Por lo tanto se remite el expediente completo para que se proceda conforme a lo especificado en el Expediente N° 2950-2010, emitido por el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano”;

Que, mediante Informe legal No. DAJ-AMZCH-2019-142, 23 de julio de 2019, la Ab. Carlota Córdova, Directora Jurídica (E) de la Administración Zonal Los Chillos, señala:

“(...) La señora MARIANELA CATALINA CANTOS BRAVO, solicita se proceda con el catastro de una parte del lote de terreno, identificado con predio No. 5199281, situado en las calles sin nombre, barrio Cuendina Grande, Parroquia Amaguaña, Cantón Quito.

En cumplimiento al criterio emitido por Procuraduría Metropolitana y en razón de que en el Informe Técnico contenido en Memorando No. GU-DGT-2019-290 de fecha 23 de junio del 2019 se señala que el lote adjudicado es inferior al lote mínimo, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite informe legal favorable para que se continúe con el trámite del fraccionamiento



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

del lote prescrito, para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular, cumpliendo así los postulados constitucionales, evitando caer en posible desacato de sentencias dictadas por órganos jurisdiccionales”;

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, mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2021-0622-M, de 26 de octubre de 2021, la Ing. Ingrid Fernanda Del Pozo Sánchez Responsable de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala:

“(…) De la base legal expuesta, me permito informar que, es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro ingresar al Sistema de Catastro las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio y generar número de predio, una vez ingresado al Sistema de Licencias Metropolitanas SLUM, más no la de generar valor alguno sobre compensaciones monetarias por la contribución del 15% del área útil prescrita.



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

Por tanto, de acuerdo a nuestra competencia y revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio Nro. 5199281, Clave Catastral 243070100, ubicado en la parroquia Amaguaña y catastrado a nombre de PAUCAR NACASA BALTAZAR y otros con CI: 1700590704, constando como predio global, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA/VALOR DEL AIVA	AREAS DE TERRENO	AVALÚO	VALOR / M2 SEGÚN EL AVALÚO
10520212 CUENDINA - RURAL Valor: 15,30 usd	75.000 m2	803.250,00	10,71 usd
Base Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I " VALORACIÓN 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.			

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-883-M, de 10 de diciembre de 2021, el Ing. César Galarza, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala:

"(...) En virtud de que el área adjudicada es menor al lote mínimo establecido en la zonificación que consta en IRM 694199, la subdivisión por prescripción adquisitiva de dominio debe ser aprobada por el Concejo Metropolitano; y, una vez aprobado, se deberá ingresar el expediente a la Unidad de Gestión Urbana a fin de que se registre el trámite de subdivisión por prescripción adquisitiva de dominio en el sistema SLUM y siga el flujo correspondiente.

Es importante señalar que, en este proceso, el valor a ser cancelado por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada, se generará automáticamente a través del sistema SLUM, posterior al catastro de los nuevos predios generados. El valor del avalúo catastral del predio, el sistema SLUM lo extraerá del sistema catastral SIREQ a la fecha en la cual se genere el valor por contribución, mismo que será informado oportunamente al administrado por la Unidad de Catastros."



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZVCH-2022-0053-M de 26 de enero de 2022, la Ing. Ingrid Fernanda Del Pozo Sánchez Responsable de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala: "(...) De acuerdo a nuestra competencia y revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio Nro. 5199281, Clave Catastral 243070100, ubicado en la parroquia Amaguaña y catastrado a nombre de PAUCAR NACASA BALTAZAR y otros, con CI: 1700590704, constando como predio global, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA/VALOR DEL AIVA	AREAS DE TERRENO	AVALÚO	VALOR / M2 SEGÚN EL AVALÚO
10520212 CUENDINA - RURAL Valor: 16,83 usd	75.000 m2	883.575,00	11,781 usd
Base Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 027-2021, Modificatoria del Capítulo I "VALORACIÓN 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 2022-2023".			

Que, Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084-M, de 04 de febrero de 2022, el Ing. César Galarza, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, señala:

"(...) En informe técnico N° 2021-5199281-SUB-EXT-PRESC-03 de fecha 2021/11/26, el área útil prescrita es de 442.50 m2. Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana indica, que la contribución del área verde en valor monetario del 15% del área útil, con base al valor antes expuesto, es USD. 781,964, conforme los siguientes datos:

- Área prescrita: 442,50 m2
- 15% del área prescrita: 66,375 m2
- Valor/m2 según el avalúo catastral: USD. 11,781

Cabe señalar que éste valor es susceptible a ser modificado, esto depende del año en que se vaya a catastrar la prescripción."



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

Que, mediante Informe legal No. AZVCH-DJ-IV-2022-010 18 de febrero de 2022, el abogado Alex Terán León, Director Jurídico, señala:

“(…) En base a la normativa aludida, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL, en el cual afirma lo establecido en los valore monetarios que se hace constar en el memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-084 de 04 de febrero de 2022, el Sr. Ing. Cesar Galarza, DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITOTIO DE LA AZVCH, dejando constancia que los cálculos de los valores son estrictamente de responsabilidad del área técnica de la AZVCH, los mismos que son resultado de los datos y calculo que refleja el sistema de área de Territorio, específicamente de Unidad de Gestión Urbana en la cual indica, que la contribución del área verde en valor monetario del 15% en este caso específico del área útil, con base al valor antes expuesto, es USD. 781,964”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 139, de 28 de marzo 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 Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública 253 ordinaria realizada el 01 de noviembre de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-034, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2022-034 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.



RESOLUCIÓN No. C 111-2022

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2197 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la señora Marianela Catalina Cantos Bravo, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, que, de acuerdo al cálculo realizado por la Administración Zonal, corresponde al valor de USD 781,964 dólares.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal correspondiente 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.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, al primer día del mes de noviembre de dos mil veintidós.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de noviembre 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 No.253 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de noviembre de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de noviembre de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de noviembre de 2022

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