



RESOLUCIÓN No. C 115-2022

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 115-2022

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 el 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 115-2022

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, en el juicio No. 2013-0484 de 22 de marzo del 2016, de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, la Jueza Susana Patiño Calero, en la parte pertinente, DECISIÓN, textualmente señala: *“(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores. GALUD ELIZABETH HINOJOSA CONSTANTE y GLODI RODOLFO TUFÍÑO ALMEIDA; respecto del inmueble ubicado a 60 mts. De la calle 24 de mayo, barrio Gualo, parroquia Llano Chico de este Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte: En 22.44 m, con P. Sra. María Mercedes Narváez- Sur: En 21.13 m., con pasaje- Este: En 27.22m con P. Luis Aníbal Hinojosa Tufiño – Oeste: En 27.64m, con P. Mauro Aloberhes Hinojosa Tufiño; Área 613.26 m² medidas tomados en situ (...)”;*

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;



RESOLUCIÓN No. C 115-2022

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-AZC-2022-0063-M de 07 de marzo de 2022, la Srta. Ing. Nancy Maribel Calapaqui Chiliquina Jefa Zonal de Catastro de la Administración Zonal Calderón 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.

*Por tanto, revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con **Predio** 1273303, Clave Catastral 1221407027, ubicado en la parroquia Llano Chico y catastrado a nombre de **HINOJOSA SALAZAR FRANCISCO Y OTROS** C.I.: 1700440553, registra los siguientes datos técnicos:*



RESOLUCIÓN No. C 115-2022

<i>AIVA</i>	<i>AREA</i>	<i>VALOR/m2</i>	<i>Avalúo de terreno</i>
08650006 GUALO - URBANO	2079,13m2	109,00usd	127.114,06usd
Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I" VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el bienio 2022-2023.			

Que, mediante Informe Técnico AZCA-DGT-GU- 2022-016 de 21 de marzo de 2022, el Jefe de Gestión Urbana, señala:

"(...) Del análisis técnico se desprende que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del predio Nro. 1273303, Cumple con el "Lote mínimo", el área prescrita corresponde a 597.01 m2 mayor que la establecida en la zonificación vigente, pero, no tiene frente hacia una vía pública, por lo que NO CUMPLE con el "frente mínimo", afectando las condiciones de zonificación metropolitana vigente establecida para la zona, razón por la que se emite INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE".

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0148-M de 24 de marzo de 2022, la abogada Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal de la Administración Zonal Calderón, señala:

"(...) Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGTGU-2022-016 de 21 de marzo de 2022, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0524-M de 22 de marzo de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del predio Nro. 1273303, Cumple con el "Lote mínimo", el área prescrita corresponde a 597.01 m2 mayor que la establecida en la zonificación vigente,



RESOLUCIÓN No. C 115-2022

pero, no tiene frente hacia una vía pública, por lo que NO CUMPLE con el "frente mínimo", afectando las condiciones de zonificación metropolitana vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001. Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2171 de la Ordenanza 001."

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 142, de 11 de abril 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 ordinaria realizada el 01 de noviembre de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-049, 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-2022-049 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 2197 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores Glodí Rodolfo Tufiño Almeida y Gálud Elizabeth Hinojosa Constante, deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente.



RESOLUCIÓN No. C 115-2022

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