



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

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 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. (...)”*;



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

- 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 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 artículo 2266.149 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en relación con los proyectos de Subdivisión, prescribe: *“Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento*



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.”

Que, el Código Municipal en su artículo 2266. 160, incisos segundo y tercero, señala: *“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, 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 urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.”;*

Que, el informe Nro. AZCA-DGT-2022-24, de 04 de mayo de 2022, en la parte pertinente señala:

“(…) Sentencia de primer nivel: “(…) Manuel Baliente, luego de consignar sus generales de libelo inicial, manifiesta que es poseedor del lote de terreno ubicado en el sitio Carretas de la parroquia de Calderón, calle C de la ciudad de Quito, de un área de 895.06 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones.: NORTE con calle C en 26,60 metros; SUR.- propiedad del Barrio La Eloísa en 26,90 metros: ESTE.- Con propiedad de Luis Alberto García en 33,50 metros y OESTE, con propiedad de Carlos Rojas Chasi en 33,42 metros (...)” demanda en juicio ordinario a la COOPERATIVA DE VIVIENDA CUERPO DE BOMBEROS DE QUITO.

Sentencia: Resuelve “ (...) se desecha la demanda por falta de Litis consorcio pasiva. Dejándose a salvo el derecho de las partes para ejercer las acciones que le asisten (...)”

• En segunda instancia: Se dicta la providencia poniendo en conocimiento de las partes la recepción del proceso, en el cual al fundamentar el recurso establece de manera concreta, completa y exacta los puntos de discrepancia con el fallo expedido y de disconformidad El Juez ponente, Lopez Caicedo Nancy Ximena del juicio No. 17324-2013-0515, de 30 de julio de 2019, determina: “El actor MANUEL VICENTE BALIENTE CUCHIPE, fundamenta su recurso de apelación (fs. 23 a 24 y vuelta), expresando que la relación jurídica está determinada, por lo que deviene en improcedente el haber expedido sentencia inhibitoria, en razón de que a quien demando fue el que consta como propietario del inmueble y pide revocar la sentencia y aceptar la demanda, declarando a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble que individualiza en el libelo inicial. (...)”;



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

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 oficio No. 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-AZCA-DGT-2022-0331-M, de 21 de febrero de 2022, la. Arq. Katherine Pamela Dueñas Cuamacaz, Jefa Zonal de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón, señala:

“(…) 1. El inmueble descrito en la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio se encuentra ubicada en la ESQUINA SUPERIOR DERECHA dentro del predio No. 804210 de clave catastral 12910 31 001 ubicado en el sector SIERRA HERMOSA de la parroquia CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta”.

“2. De acuerdo al Plan Parcial Calderón la Vía externa Colindante al predio No. 80421 es la CALLE SIN NOMBRE, la cual se encuentra como Vía local existente aperturada, aprobada por Ordenanza Metropolitana Nro. 0209 -(005/Ref.0016) (P.P.C), contiene los



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

siguientes datos: *ancho vial = 12.00 metros, calzada = 8.00 metros y aceras = 2.00 metros*".

"Por lo expuesto el inmueble descrito en la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio NO COLINDA con vía pública alguna en el lindero ESTE, el acceso que se menciona no se encuentra aprobada";

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-0119-M, de 27 de abril de 2022, la Ing. Nancy Maribel Calapaqui Chiliquinga, responsable del Área de Catastro de la Administración Zonal Calderón, señala:

"(...) En atención a Memorando GADDMQ-AZCA-DGT-2022-0685-M del 25 de abril de 2022, mediante el cual solicita el valor del m² del Predio N° 804210 de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS, con la finalidad de realizar el cálculo del valor a pagar por concepto de contribución de áreas verdes públicas. Al respecto, remito la información requerida:

Predio	Aíva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m²	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
804210	08550026 COOPERATIVA BOMBEROS - URBANO	12910	54	\$ 1.003.032,45	\$ 4.076.714,02

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 Nro. AZCA-DGT-2022-24, de 04 de mayo de 2022, el Ing. Israel Jiménez, funcionario de la Administración Zonal Calderón, señala:

"(...) ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN

- Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.*

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 134,26 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

Conforme lo señalado en el Informe Técnico GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2022-119-M de 27 de abril de 2022 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, "(...) valor del m² del predio N° 804210 de propiedad de la COOPERATIVA DE VIVIENDA DEL CUERPO DE BOMBEROS (...)" y remite la información siguiente:

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m ²	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
804210	08550026 COOPERATIVA BOMBEROS - URBANO	12910	54	\$ 1.003.032,45	\$ 4.076.714,02

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.

Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita.

2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.
(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% Contribución)

Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$$(1\ 003.032,45\ usd / 37.149,35\ m^2) * (895,06\ m^2) * (0,15) = 3.624,99\ usd$$



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 804210	895,06	0,15	1'003.032,45	37149,35	3624,99

5 CONCLUSIONES

• *Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio De una parte del inmueble del predio No. 804210, Cumple con: "lote mínimo" Correspondiente a 895.06 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo no cumple con el frente mínimo ; ya que el predio no colinda hacia una vía aprobada, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable."*

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0206-M, de 09 de mayo de 2022, la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal de la Administración Calderón, señala:

"(...) CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el Informe Técnico N° AZCA-DGT-2022-24 de 04 de mayo 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-2022-0731-M de 04 de mayo de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 804210, Cumple con: "lote mínimo" correspondiente a 895.06 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; sin embargo no cumple con el frente mínimo , ya que el predio no colinda 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. 149, de 06 de junio 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 15 de noviembre de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-062, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

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.- Autorizar la subdivisión del predio 804210, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida por juez competente, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado en favor del señor Manuel Vicente Baliente Cuchi, por una superficie de 895,06 metros cuadrados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2266.160 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Manuel Vicente Baliente Cuchi, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - 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.

SEGUNDA. - La presente resolución se aprueba con base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación.

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de noviembre de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 126-2022

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 255 del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de noviembre de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 de noviembre de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de noviembre de 2022.

Ab. Pablo Santillán Paredes

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO