



RESOLUCIÓN No. C 041-2023

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*



RESOLUCIÓN No. C 041-2023

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 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*



RESOLUCIÓN No. C 041-2023

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 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 señalan: *“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, 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, conforme se desprende del informe técnico No. CODIGO: AZCA-DGT-2022-35, de 22 de agosto de 2022, de la Administración Zonal Calderón, *“(…) Los señores Aparicio Valarezo y María de Lourdes Saavedra, por sus propios derechos y consignando sus generales de ley, señalan que desde el mes de julio del año de 1999, mantienen la posesión de una parte del lote del terreno 14-130, ubicado en el sector San José de Moran, parroquia Calderón, de una área de 235.86m², circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- con propiedad de los herederos de la señora blanca Tamayo en 13.60m Sur.- con pasaje s/n en 9.10 m, Este.- con los herederos del señor Manuel Gonzales en 20m y Oeste.- con propiedad de José Tipantuña en 20.10m.*

Sentencia: Decisión: (...) se acepta la demanda, declarando prescritos los derechos que ha ostentado María Transito Tipán Guachamin; y los herederos presuntos y desconocidos del señor Manuel María González Quisilema, sobre el bien inmueble ubicado en el pasaje Jardines del Norte y la vía que va hacia Pomasqui, sector San José de Morán (...)” Por efectos de la



RESOLUCIÓN No. C 041-2023

Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio declarada a favor de los señores Aparicio Valarezo y María de Lourdes Saavedra”;

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-AZCA-DAJ-2022-0421-M, de 12 de septiembre 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-2022-35 de 22 de agosto 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-2022-1447-M de 23 de agosto de 2022, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 235.86 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; pero no cumple con



RESOLUCIÓN No. C 041-2023

el "frente mínimo", ya que no colinda con una vía pública 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. 172, de 07 de noviembre 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 14 de marzo de 2023, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-095, 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.- Autorizar la subdivisión del predio 390030, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17230-2017-13369, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor Aparicio Aurelio Valarezo, por una superficie de 235,86 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2266.160 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores Aparicio Aurelio Valarezo y María de Lourdes Saavedra deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente, de acuerdo con la normativa aplicable.

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.



RESOLUCIÓN No. C 041-2023

Segunda. - La presente Resolución se aprueba en 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 sesión virtual, a los catorce días del mes de marzo del año dos milveintitrés.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 16 de marzo de 2023.

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. 274 del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de marzo de 2023; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 16 de marzo de 2023.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el 16 de marzo de 2023.

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