

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 240 dispone: *“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. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales....”*;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 84, literal c) 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante, “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 424 del COOTAD señala: *“Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

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 Código Civil Ecuatoriano en su artículo 2410 señala: *“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, La Ley del Régimen del Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2 establece: *“Finalidad. - Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes: 1) 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 en su artículo IV.1.70, 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 IV.1.79, 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*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

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

- Que, mediante sentencia judicial dictada por la Jueza Grimaneza Marisol Erazo Navarrete dentro del Juicio Nro. 17230-2016-16090 de 21 de agosto de 2017, otorgada en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, la señora María Angelita Logacho Vargas adquiere, mediante la figura legal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno de las siguientes características: “(...) *Lote de terreno ubicado en la parte posterior del Lote No.5, situado en las calles Nicolás Ponce Borja Oe3-62 y Carlos Alberto Díaz, del barrio San Juan, Parroquia Conocoto, Cantón Quito, provincia de Pichincha; circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE: En seis metros (6.00 m.) con propiedad del señor José Romero; SUR: En seis metros (6.00 m) propiedad del señor Segundo Logacho Vargas; ESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10.65 m) con propiedad del señor José Romero; y, OESTE: En diez metros punto sesenta y cinco (10.65 m) con propiedad de la señora Defina Analuisa; con una superficie aproximada de sesenta y tres punto noventa (63.90) metros cuadrados (. .)”;*
- Que, mediante criterio técnico expresado a través del oficio Nro. STHV-DMGT-6406 de 13 de noviembre de 2017, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director de Gestión Territorial señala: *“En cuanto se refiere a las firmas en los planos de subdivisión, estos deberán ser suscritos por los beneficiarios de la Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, incluido el profesional responsable, para dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales (...);”*
- Que, mediante oficio referencia expediente Nro. PRO-2018-03925 de 19 de noviembre de 2018, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal el 19 de noviembre de 2018, en el que establece: *“En este sentido, corresponde a la Administración Zonal a su cargo, determinar en cada caso particular, la aplicación del criterio anteriormente señalado, para lo cual deberá tomar en cuenta en sujeción a la normativa vigente, el lote mínimo, frente mínimo y contribución de áreas verdes cuando la ejecución de la sentencia implique la partición del inmueble. 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...”*
- Que, mediante memorando Nro. GU-DGT-2019-098 de 28 de febrero de 2019, el Ing. César Galarza, Director de Gestión de Territorio de la época, señala: *“(...) A fin de dar cumplimiento con la sentencia del Juez y en vista que el área del lote de la prescripción*

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

(63.90 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 (...)";

Que, mediante informe Nro. DAJ-AMZCH-2019-92 de 17 de abril de 2019, la Dra. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica de ese entonces, emite: *"(...) informe legal favorable para que se continúe con el trámite del fraccionamiento 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 Nro. AMZVCH-2019-969 de 23 de abril de 2019, la Mg. Ivonne Endara, Administradora Zonal Valle de Los Chillos, en ese período, , dirigido al Abg. Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, de esa fecha, señala lo siguiente: *"(...) emite criterio favorable para que se continúe con el proceso para el fraccionamiento y catastro del lote que el juez prescribió a favor de la señora MARIA ANGELITA LOGACHO VARGAS"*;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión realizada el 12 de agosto de 2019 analizó los informes técnicos y legales, emitidos por la Administración Zonal Valle de Los Chillos y el criterio de la Procuraduría Metropolitana, dio su 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 ... de febrero de 2020, analizó el Informe Nro. IC-CUS-2019-022 emitido por la Comisión de Uso de Suelo;

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE

Artículo 1.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2019-022 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

RESOLUCIÓN No. C XXX-2020

subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal Valle de Los Chillos 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.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el ...; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito,.... .

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)