

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 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 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 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 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. (...)

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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo Art.2542, establece: *“Proyectos de Subdivisión. - 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 2553 establece: *“Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.*

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 sentencia emitida el 2 de marzo de 2022, por la Jueza de la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria de dominio No. 17322-

2019-00254 “...se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor del señor HÉCTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, con cédula de ciudadanía No. 170200472-0, de estado civil casado y domiciliado en la vía Pacto Kilómetro 9 sector Tulipe, parroquia Nanegalito, cantón Quito, provincia de Pichincha, Lote de terreno de 1090,50, ubicado en la parroquia Nanegalito, vía Pacto Km. 9 sector Tulipe, que se encuentra dentro del predio No. 4 de mayor extensión circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Propiedad del señor Geovanny Valencia, con una longitud de 36,45 metros. SUR: Calle principal con una longitud de 36.45metros. ESTE: Propiedad del señor Gilberto Ayabaca con una longitud de 30,00metros. OESTE Propiedad del señor Alfredo Molina, con una longitud de 30.00 metros, con un área de 1.093.50 metros cuadrados. Ejecutoriada que sea esta sentencia, confiérase las copias de rigor, a fin que se protocolice en una de las notarías del país y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, provincia de Pichincha, previo el pago de los impuestos correspondientes y a la declaración de la construcción existentes, a fin de que le sirva de justo título de dominio al actor (...).”

Que, mediante informe técnico No. AZLD-DGT-UGU-046-2023, de 16 de junio de 2023, el Ing. Patricio Armas Yáñez, funcionario de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia Espejo, señala:

“(...) CONCLUSIONES

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 1.093,50 m² por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, el Código de Edificabilidad Básica es A2 (A100002-0.5), Uso de Suelo: (PE) Protección Ecológica, Lote Mínimo 100000 m², en el predio N° 5786890.

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el Cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, de 02 de marzo de 2022, cambie las condiciones del predio N° 5786890, en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo.

La Unidad de Catastros de la Administración Zonal La Delicia, en Memorando GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0171-M de 12 de junio del 2023, determina que el valor por m² es de US\$ 1,37. El 15% del área útil (1.093,50 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 164,02 m².

En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a US\$ 224,71.”

Que, mediante providencia de fecha 11 de octubre de 2023, la Jueza Lorena Paredes Torres señala: “(...) de conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Código Orgánico General de Procesos se corrige el error de escritura incurrido en la sentencia de fecha miércoles 2 de marzo de 2022, a las 15h46, debiendo entenderse lo siguiente: “LOTE DE TERRENO DE 1093,50”, en lo demás permaneciendo inalterable la sentencia antes señalada”.

Que el Informe Técnico No. AZLD-DZHOP-UGU-018-2024, en la parte pertinente señala:

“(...) luego de revisar el Informe Técnico AZLD-DGT-UGU-046 de 16 de junio de 2023, adjunto al Memorando No.GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0406-M, se verifica que únicamente en el párrafo segundo de la Sección ANTECEDENTES en el que se transcribe textualmente el contenido de la sentencia emitida por la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel De Los Bancos, Provincia de Pichincha, el 02 de marzo de 2022, consta el error de la sentencia, justamente por ser una transcripción textual.

En lo demás se ratifica en su totalidad lo expuesto en el Informe Técnico AZLD-DGT-UGU-046 de 16 de junio de 2023, puesto que en todo el análisis técnico se consideró el área de 1.093,50 m2, acorde al plano georreferenciado e Informe Pericial y que corresponde al valor indicado por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de los Bancos, en notificación de 11 de octubre de 2023 a los Sres. Héctor Vallejo y Doctor William Burbano, referida en trámite con documento No. GADDMQ-AZLDDAF-SG-2023-5341-E. Adicionalmente se verificó en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito que se mantiene vigente el valor del AIVA, adjunto captura de pantalla a la fecha.”

Que, mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DZAJ-2024-0138-M, de 10 de marzo de 2024, en la parte pertinente señala:

“(...) 5. CRITERIO JURÍDICO

De acuerdo a los antecedentes expuestos, la sentencia de prescripción extraordinaria de dominio en el presente caso se enmarca en el escenario B y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto, al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m2, de conformidad a lo determinado en el artículo

424 reformado del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe Técnico AZLD-DGT-UGU-046 de 16 de junio de 2023- y alcance de éste, con Informe Técnico NO. ALD-DZHOP-UGU-018-2024 de la Unidad de Gestión Urbana, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia correspondiente a USD 224,71; por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano”.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 29, de 01 de agosto de 2024 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió informe para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de ... de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2024-000 emitido por la Comisión de Uso de Suelo;

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar la subdivisión del predio 5786890, 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. 17322-2019-00254, mediante la cual la Jueza Titular de la Unidad Multicompetente con sede en el cantón San Miguel de Los Bancos, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, por una superficie de terreno de 1093,50 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor HECTOR GUILLERMO VALLEJO GUERRON, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

Disposición General Única: Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal correspondiente y, a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 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 sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Pabel Muñoz

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO