

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 473 del COOTAD señala que: *“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;*
- 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*

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 2556, establece que: *“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.”;*

Que el Código Municipal en su artículo 2567 establece: *“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. (...);”*

Que con fecha 16 de noviembre de 2022, la Procuraduría Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitió: *“El instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamiento que no cumplen con los parámetros de zonificación”.*

Que en la letra c) del artículo 5 de dicho instructivo, se deja señalado lo siguiente: *“El Concejo Metropolitano de Quito resolverá respecto al fraccionamiento que implica la ejecución de las sentencias y la contribución del área verde.”*

Que mediante sentencia dictada el 18 de junio de 2018, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17230-2017-06593, resolvió: *“ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA se acepta la demanda presentada por ROSA ELENA FERNÁNDEZ Y SIMÓN BOLÍVAR VALLADARES OREJUELA y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a su favor respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Cochapamba, Barrio Bellavista, en el pasaje B con Nomenclatura Municipal OE 16-58 y avenida Bernardo Legarda con los siguientes linderos y dimensiones: Al NORTE: con la propiedad del Sr. Eduardo Cárdenas Cevallos en 8.20m, al SUR: con el pasaje B en 8.20m, al ESTE: con la propiedad del Sr. Jorge Germán Enríquez Mera en 18,00 m, y al OESTE: con la propiedad del Sr. Juan Arturo Germán Guerrero en 18,00m, con un área de extensión del terreno de 147,60 m². Esta resolución tiene el carácter declarativo, estando su ejecución al cumplimiento de las exigencias*

legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada la presente, confiérase las copias necesarias y protocolícese en conjunto con el informe pericial en una de las notarías de este Cantón, a fin de que sirva como título de propiedad. Procédase a la inscripción, acorde lo dispuesto por el artículo 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón Quito, Distrito Metropolitano. Sin costas ni honorarios profesionales que regular, toda vez que no se han configurado los presupuestos establecidos en el artículo 284 del Código Orgánico General de Procesos.- NOTIFÍQUESE”;

Que mediante informe técnico No. AZEE-DGT-GU-2023-163 de 08 de septiembre de 2023, la Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su parte de conclusiones señala: *“Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 146702 sobre el cual el Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ, adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, NO CUMPLE con la normativa de habilitación del suelo y aprovechamiento urbanístico determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo y frente mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable. ÿ Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.802,11(UN MIL OCHOCIENTOS DOS DÓLARES AMERICANOS CON 11/100 ctoos.) y se procedió a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que, una vez concluidas las actividades de cada Unidad que interviene en el proceso de licenciamiento, se genere la orden de pago de forma automática, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022- 0656-O, y en el instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación”. ÿ El valor de contribución del 15% del área útil urbanizable, es referencial, ya que se calculó en base al avalúo actual del terreno remitido por la Unidad de Catastros. A la fecha de obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística el sistema informático SLUM emitirá automáticamente el valor a cancelar, con los datos actualizados.” Las negrillas me corresponden” ;*

Que mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0953-M, de 23 de octubre de 2023, la abogada Daniela Alejandra Ampudia Viteri , Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: *“Una vez que se ha presentado la sentencia protocolizada y el informe técnico pertinente ; y, a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica emite INFORME LEGAL FAVORABLE para que se alcance del Concejo Metropolitano previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo la autorización de fraccionamiento y/o desmembramiento del predio 146702 que implica la ejecución de la sentencia y la contribución del área verde y, se continúe de esa manera con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; y, de esa manera se evite el inicio de posibles acciones constitucionales y legales por incumplimiento de sentencia por parte del administrado.”*

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-3450-O, de 6 de noviembre de 2023, la Magister María Fernanda Guillén Palacios , Administradora de la Administración Zonal Eugenio Espejo del Municipio del distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente señala: *“Con estos antecedentes y en cumplimiento de lo previsto en la letra a) del artículo 5 del instructivo de 16 de noviembre de 2022 expedido por la Procuraduría Metropolitana para atenderé estos temas, esta Administración Zonal acogiendo los informes técnico y legal anteriormente señalados, emite INFORME FAVORABLE para la continuidad del presente trámite, es decir previo dictamen de la Comisión a su cargo se obtenga del Concejo Metropolitano la resolución de fraccionamiento que implica la ejecución de la presente sentencia y la contribución de área verde.”*

Que la Comisión de Uso de Suelo en ordinaria Nro. 000 - Ordinaria, de 00 de xxxxxxxx de 2024, 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 xx de xxxx de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2024-xxx, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

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 146702, clave catastral Nro. 4270102089, 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. 17230-2017-06593, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de *ROSA ELENA FERNÁNDEZ Y SIMÓN BOLÍVAR VALLADARES OREJUELA*, por una superficie de terreno de 147,60 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores *ROSA ELENA FERNÁNDEZ Y SIMÓN BOLÍVAR VALLADARES OREJUELA*, deberán 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.

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 suscripción sin perjuicio de su publicación.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los xxxx días del mes de xxxx del año dos mil veinticuatro.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2024.

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública No. xxx Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2024; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO