

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 2162, 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 2171, 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 monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación 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 memorando No. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M, de 13 de abril de 2023, con Proceso de Juicio No. 17311-2014-0717, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, lunes 17 de enero del 2018, a las 09h17, emite sentencia a favor de la Sra. María Hortencia Montenegro Guamán, sobre parte del predio 1271057, en el barrio la Universal de la Parroquia Llano Chico de esta ciudad y cantón Quito, provincia de Pichincha. El inmueble tiene una superficie total 1078 metros cuadrados.

Que, mediante oficio GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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-2023-0261-M, de 10 de marzo de 2023, la Ing. Jessica Isabel Castillo Rodríguez, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Calderón, señala:

“(...) A través de la Unidad de Territorio y Vivienda, informa que una vez revisada la información dentro de la Normativa actual Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, expone que el área en sentencia incluida en el predio 1271057, colinda con la subdivisión del predio No. 333098 del Barrio la Universal, Parroquia Llano Chico. (Se adjunta el plano de subdivisión), y en el plano se observa que el lote en su lado sur no colinda con ninguna vía, sino con propiedad privada (predio No. 1271057).

El predio No. 1271057 revisada la información dentro de la Normativa actual Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, no colinda con ninguna vía aprobada o regularizada dentro de la antes mencionada Ordenanza.

La única vía pública aprobada es la vía Rafael León de ancho 10.00 m.”.

Que, mediante Informe Técnico de Trámites Catastrales No. STHV-DMC-AZC-2023-0140-I, de 15 de febrero de 2023, la Ing. Jessica Isabel Castillo Rodríguez, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Calderón, señala:

“(…) 6.- CONCLUSIONES:

Del análisis se concluye:

- *Es factible catastrar la superficie prescrita, una vez que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en sus numerales 3 y 4 del artículo 2171, que establece el procedimiento a seguir en las Particiones judiciales de las sentencias ejecutoriadas dictadas dentro de los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.*
- *Con respecto al valor del suelo del predio global, los valores son los siguientes:*

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m2/Lote Tipo	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
1271057	08850019 LA UNIVERSAL II - URBANO	12514	89,00Usd	\$365.783,93	524.356,29Usd.

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.

7.- RECOMENDACIONES:

Se recomienda a la señora MONTENEGRO GUAMAN MARIA HORTENCIA, rectificar el cerramiento frontal del lote prescrito, toda vez que el lindero es recto; y a la fecha, el cerramiento se encuentra en el bordillo, siguiendo la curvatura de la calle”.

Que, mediante informe técnico Nro. AZCA-DGT-2023-004, de 10 de abril de 2023, la el Ing. Israel Jiménez, funcionario de la Administración Zonal Calderón, señala:

“(…) **Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio**
Descripción del Juicio

“(…) *acepta la demanda y en consecuencia se declara que la accionante MARÍA HORTENCIA MONTENEGRO GUAMAN ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el lote de terreno S/N ubicado en el pasaje E1J y sin numeración y la calle Tello*

Alberto Hinojosa Tufiño, barrio la Universal de la parroquia de Llano Chico, cantón Quito, Provincia de Pichincha, cuyos linderos son: Norte: Pasaje E1J en una longitud de 18.12m; SUR: Con la quebrada Pinshocchaca con una longitud de 17.34m; ESTE: Con propiedad de Juan Manuel Montenegro Guamán en un longitud de 63.53m; y, OESTE: Con pasaje sin nombre en una longitud de 60.32m, con una superficie de 1078m² (MIL SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) (...)"

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

- No. 17311-2014-0717
- Perito: Ing. Marcelo Orlando Rojas Maldonado
- Lote 1.078,00m Cumple
- Frente 18,12m NO Cumple

INFORME PERICIAL.

Una vez realizada la inspección en sitio y realizado el trabajo de campo se llega a las siguientes conclusiones:

- 1.- El inmueble esta cultivado y ocupado por la señora María Horencia Montenegro Guamán y su familia.*
- 2.- La propiedad está delimitada con mojones en los vértices y en las coordenadas indicadas en el plano del levantamiento topográfico que está adjunto en este informe.*
- 3.- Las construcciones datan de diferentes épocas pero la más antigua data de hace unos 25 años aproximadamente.*

Análisis PMDOT-PUGS-001-2021

De acuerdo al plano vial de Calderón, no se evidencia vías que colindan al predio 1271057, es decir, no existen información de los datos viales debido a que en el plano B3C2, no está actualizado con las subdivisiones del sitio.

Por tal motivo se pide información a la jefatura de Territorio y Vivienda AZCA para que certifique las vías colindantes.

Con oficio GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0261-M, de 10 de marzo de 2023, el Jefe Zonal de Territorio y Vivienda de AZCA expone:

A través de la Unidad de Territorio y Vivienda, informa que una vez revisada la Información dentro de la Normativa actual Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, expone que en el área en sentencia incluida en el predio 1271057, colinda con la subdivisión

del predio No. 333098 del Barrio la Universal, Parroquia Llano Chico. (Se adjunta el plano de subdivisión), y en el plano se observa que el lote sur no colinda con ninguna vía, sino con propiedad privada (predio No. 1271057).

El predio No. 1271057 revisada la información dentro de la Normativa actual Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, **no colinda con ninguna vía aprobada o regularizada dentro de la antes mencionada Ordenanza.** Las negrillas me pertenecen.

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

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 1078m² corresponde a 161,7 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.

Conforme lo señalado en el Informe Técnico Nro. **STHV-DMC-AZC-2023-0140-I**, y memorando Nro. **GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0080-M** de fecha 16 de febrero de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, Es factible catastrar la superficie prescrita, una vez que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en sus numerales 3y 4 del artículo 2171, que establece el procedimiento a seguir en las Particiones Judiciales de las sentencias ejecutoriadas dictadas dentro de los juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Con respecto al valor del suelo del predio global, los valores son los siguientes: "

Predio	Aiva valorativa	Hoja Catastral	Valor USD/m ² /Lote Tipo	Avalúo de Terreno	Avalúo Total
1271057	08650019 LA UNIVERSAL II - URBANO	12514	89,00Usd	\$365.783,93	524.356,29Usd.

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.

$(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\% \text{ Contribución})$

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:

$$(365783,93 \text{ usd} / 5833,00 \text{ m}^2) * (1078,00 \text{ m}^2) * (0,15) = 10140,11 \text{ usd}$$

Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento 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.

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 1271057	1078,00	15%	365783,93	5833,00	10140,11

“5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el Lote mínimo establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el Frente mínimo; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable.”

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M, de 13 de abril de 2023, la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal de la Administración Zonal Calderón Quitumbe, señala:

“(…) CRITERIO:

Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2023-004, de 10 de abril de 2023, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0414-M de 11 de abril de 2023, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el Lote mínimo “establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el Frente mínimo”; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable”, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001”.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 203, de 24 de abril de 2023, 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 ... de ... de 2023, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-024, 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 Nro. 1271057, clave catastral Nro. 125140400700000000, ubicado en la parroquia Llano Chico, 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. 17311-2014-0717, 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 la señora María Hortencia Montenegro Guamán, por una superficie de 1078,00 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2266.160 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la señora María Hortencia Montenegro Guamán, 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 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 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:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito.

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