

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,** los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio de 2017, conceden la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parcela de terreno, ubicado en el sector denominado Tulipe, situado en la parroquia de Gualea, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con una cabida aproximada de ochocientos metros cuadrados(800.00m²) metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : NORTE, Propiedad del señor Euclides Miño; SUR, Propiedad del señor Raúl Serrano; ESTE Rio Tulipe; y, OESTE, con terrenos del señor Euclides Miño. Cúmplase con los requisitos municipales propios para el traspaso de dominio, así como de ser necesario se aplicará lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, también como los requeridos en el Registro de la Propiedad, conforme se desprende del Informe Técnico No. 024-UZGT-2021.
- 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, mediante Informe Técnico No. No. 024-UZGT-2021, la arquitecta Gladys Arroyo, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración La Delicia, señala:

“CONCLUSIONES:

*De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 800,00m² 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 No. 740415, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son:A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m², Frente mínimo: 125m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y A31 (PQ), Lote mínimo 0m², Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5300084.*

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.”

Que, mediante Informe Técnico No. No. 038-UZGT-2021 de 07 de julio de 2021, la Arquitecta Gladys Arroyo, Unidad de Gestión Urbana de la Administración Calderón, señala:

“CONCLUSIONES:

*De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 800,00m² 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 No. 740415, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son:A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m², Frente mínimo: 125m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y A31 (PQ), Lote mínimo 0m², Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5300084.*

No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia.

*Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021-0117- M del 23 de junio del 2021, se determina que el valor por m² es de USD 0,36, el 15% del área útil (800,00 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 120,00 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 **USD 43,20**".*

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 Informe Legal DJ-AZLD-072-2021 de 03 de mayo de 2021, el Dr. Byron Flores López Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente, señala:

“(...) De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva 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 estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo establecido en el Artículo IV: 1.79 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito”.

Que, mediante Informe Legal DJ-AZLD-169-2021, de 08 de diciembre de 2021, el abogado Santiago Rodríguez, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente, señala:

*“(...) De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva 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 estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el informe técnico No. 038-UZGT-2021 la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a **USD 43,20**; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo establecido en el Artículo 2171 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito”.*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 126, de 03 de enero 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 ... de ... de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-009, 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.- Acoger el informe Nro. IC-CUS-2022-009 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 subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2171 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, que, de acuerdo al cálculo realizado por la Administración Zonal, corresponde al valor *de* USD 43,20 dólares.

Artículo 2.- 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.

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