



RESOLUCIÓN No. C 099-2022

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República (la «Constitución»), establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;
- Que,** de acuerdo con el artículo 227 de la Constitución, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución dispone: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”;*
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, señala: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...”;*
- Que,** el literal d) del artículo 87 del COOTAD, establece como atribución del Concejo Metropolitano: *“d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)”;*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2197, 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*



RESOLUCIÓN No. C 099-2022

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

Que, mediante oficio referencia del expediente Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano a la fecha, en relación a la consulta formulada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, que señala: *“(...) en los casos donde el Administrado tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada por el juez competente y legalmente ejecutoriada, previo al catastro debe contar con la aprobación de subdivisión; o con la autorización del Concejo Metropolitano; o, debería catastrarse directamente y oficiarse al Registro de la Propiedad a fin de que se proceda con sus inscripciones?”*; analiza cada uno de los posibles escenarios, partiendo de dos variables: a) Contenido de la sentencia judicial; y, b) La necesidad o no de subdividir el inmueble objeto del proceso, a pesar de tratarse en principio de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio;

Que, con fecha miércoles 12 de junio de 2019, la Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Dra. Celma Cecilia Espinosa Venegas, dentro del Juicio No. 17230-2018-07203, seguido por Francisca Hermelinda Almeida Estrella, en contra de José Vicente Gaybor Goyes y Otro, dicta sentencia declarando en la parte resolutive en lo pertinente que procede la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de la señora Francisca Hermelinda Almeida Estrella de un lote de terreno, especificando la ubicación, linderos y superficie; y, que se declara bajo estricta responsabilidad de la accionante; sin perjuicio al cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes a que estuvieren obligada la parte accionante, así como, de ser el caso, se tomará en cuenta lo establecido en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), conforme se desprende del memorando GADDMQ-AZCA-AJ-2019-0055-M, de 20 de noviembre de 2022;

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



RESOLUCIÓN No. C 099-2022

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-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0128-M, de 09 de septiembre de 2021, la Ing. Nancy Maribel Calapaqui Chilibingua, Responsable de la Unidad de Catastro de la Administración Zonal Calderón, señala:

*“(…) De la base legal expuesta, me permito informar que, es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro ingresar al sistema de Catastro las sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio y generar número de predio, una vez ingresado al Sistema de Licencias Metropolitanas SLUM, más no la de generar valor alguno sobre compensaciones monetarias por la contribución del 15% del área útil prescrita. Por tanto, revisado el sistema de registro catastral SIREC_Q a la presente fecha, el Predio 435329, Clave Catastral 1301302040, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de **GAIBOR GOYES JOSEVICENTE** Ci.1705297339, registra los siguientes datos técnicos:*

| AIVA | ÁREA | VALOR / m2 | Avalúo de terreno |
|---|-------------|-------------------|--------------------------|
| 08010018 SAN JUAN LOMA BAJO – URBANO | 898,15m2 | 100,00 usd | 81.686,74 |
| <i>Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I “ VALORACIÓN INMOBILIARIA”, DEL TÍTULO III “, DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2020-2021”.</i> | | | |

Que, mediante Informe Técnico No. AZCA-DGT-2021-014, de 21 de octubre de 2021, el Ing. Israel Jiménez, Dirección de Gestión de Territorio Administración Calderón, señala:



RESOLUCIÓN No. C 099-2022

*“(...) Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 435329, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**.*

No obstante, en relación al pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana de 31 de diciembre de 2011, suscrito por el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano a través de ticket No. 2011-73032, el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: “...En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictado dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado “lote mínimo”. En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente...”;

- 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 artículo 20 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala que, *“Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”;*
- Que,** mediante oficio GADDMQ-SGCM-2022-5265-O, de 23 de septiembre de 2022, el señor Secretario General del Concejo Metropolitano, por disposición del señor Alcalde convocó a los miembros de este cuerpo edilicio a la sesión No. 248 ordinaria que se desarrolló el 27 de septiembre de 2022, la misma que contempló como punto IV.1 del orden del día, el conocimiento y resolución del informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-CUS-2022-007, relativa a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 435329, a favor de la señora Almeida Estrella Francisca Hermelinda;



RESOLUCIÓN No. C 099-2022

Que, durante el desarrollo de la mentada sesión, el señor concejal metropolitano, doctor René Bedón Garzón elevó a moción la propuesta para que el citado informe sea devuelto a la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que se revisen y actualicen los informes técnicos que sustentan a dicho informe, previo a que este asunto regrese para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito;

Que, una vez receptada la votación de los miembros del Concejo Metropolitano, se contó con los votos afirmativos suficientes para aprobar la moción presentada por el señor concejal metropolitano, Doctor René Bedón Garzón; y,

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

RESUELVE

Artículo Único. - Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe No. IC-CUS-2022-007 junto con su respectivo expediente, a efecto de actualizar los informes técnicos que permitan proseguir con el tratamiento y resolución por parte del Concejo Metropolitano de Quito, de la sentencia dictada dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 435329, a favor de la señora Almeida Estrella Francisca Hermelinda, en base a datos objetivos, actuales y confiables.

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los veintisiete días del mes de septiembre del dos mil veintidós.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de septiembre de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



RESOLUCIÓN No. C 099-2022

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 248 del Concejo Metropolitano de Quito, el 27 de septiembre de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de septiembre de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 29 de septiembre de 2022.

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