

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 2266.149, establece que: *“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.”*
- Que,** el Código Municipal en su artículo 2266.160 establece: *“Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales. - 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 15 de diciembre de 2021 por Santiago David Altamirano Ruiz, Juez Ponente de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. **17230-2020-09743** *“...se acepta la demanda, consecuentemente se declara que ha operado a favor del señor: LUIS EDUARDO MOLINA AGUIRRE, la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, respecto del lote de terreno ubicado en la calle Quijuar S2-323 y Señor del Árbol, barrio Santa Clara, parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha, con acceso también por la calle Señor del Árbol, con nomenclatura (compartida) E5-97, constante dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con propiedad de la señora Francisca Lucia Aguirre Suasnavas en la longitud de 11,28 m; y con propiedad de José Salas y Herederos en una longitud de 9,75 m. SUR: Con Calle Señor del Árbol en una longitud de 3.10 m; con propiedad de los menores Leslie Aguirre Marino , Sebastián Aguirre Marino y la Señorita Diana Carolina Aguirre Vaca en una longitud de 8,45m, y con la propiedad de José Salas y*

Herederos en una longitud de 9,76 m. ESTE: Con propiedad del Señor William Castañeda y Amparo Aguirre Jijón en la longitud de 27,18m; y con propiedad del señor Julio César Aguirre Jijón y señora Mónica Del Roció Malusin Quishpe en una longitud de 17,75m. OESTE: Con propiedad de los menores Leslie Aguirre Marino, Sebastián Aguirre Marino y la señorita Diana Carolina Aguirre Vaca en una longitud de 21,61 m; con propiedad del señor José Salas y Herederos en una longitud de 7,10 m, con Calle Quijuar en una longitud de 7,05 m; con propiedad de José Salas y Herederos en una longitud de 9,17m., con una extensión total de 398,74 m2. ...”;

Que, mediante criterio técnico expresado a través del memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0796-M de 24 de noviembre de 2022, contenido en el informe técnico No. 077-UZGT-2022, el Arquitecto Galo Cruz M., de la Unidad de Gestión Urbana de la Director de Gestión Territorial señala: *“(...)De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 398.74 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, la zonificación asignada al área de prescripción es A8 (A603-35), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 600 m2, en el predio N° 102284. No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano; en cumplimiento de la sentencia emitida por la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de diciembre del año 2021, cambie las condiciones del predio N° 102284 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-2022-0395-M de 11 de octubre de 2022, se determina que el valor por m2 es de USD 114.00. El 15% del área útil (398.74 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 59.81 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 6.818.45”***

Que, mediante oficio Nro.de, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, en el que establece: “.....”;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. ..., de ... de ... de 2022 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen ...,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de ... de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-... 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-..... 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 señor Luis Eduardo Molina Aguirre deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo al cálculo que realice la Administración Zonal LA Delicia, al momento del pago.

Artículo 2.- Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal..... 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 continuación de la sesión No. 0xx ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, modalidad virtual,

transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el xx de xxxx de 2022.; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2022.

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