

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,** el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante, “COOTAD”, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones. (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...) y) 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 2556, establece: *“(...) 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: *“Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- 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.

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 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 oficio GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinueza, 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 sentencia dictada el 15 de diciembre del 2021, por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17233-2019-01660, resolvió: “(...) acepta el recurso de apelación interpuesto por los accionantes Segundo Salvador Dumancela Dumancela y Gloria Judith Rengifo Vásquez, revoca la sentencia subida en grado; en consecuencia admite la demanda y declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de Segundo Salvador Dumancela Dumancela y Gloria Judith Rengifo Vásquez, respecto del lote de terreno con una superficie de 150,47 m², situado en la parroquia de Quitumbe, Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro de los siguientes linderos: NORTE: en 14,71 m con propiedad de los demandados; SUR: en 14,54m con calle La Cocha; ESTE: en 10,40m con propiedad de David Falcón; y, OESTE: en 10,17m con propiedad del señor Jorge Vásquez; el bien inmueble se encuentra dentro del predio No. 211280 con clave catastral No. 3240702010 (...)”.

Que, mediante Informe Técnico de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-044, suscrito por la Arq. Ana Lucía Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, señala:

(...) la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 211280, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y aunque de acuerdo a levantamiento topográfico cumple la condición de “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 150,47 m² menor a 400m² zonificación vigente; razón por la que

se emite *Informe Técnico desfavorable, motivo que no cumple con las condiciones generales de los inmuebles de la zona (...).*“ (...).”;

Que, en el mismo Informe Técnico de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-044, consta el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia, equivalente a DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES CON 90/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD 2.369,90), conforme el cálculo realizado por el área técnica;

Que, mediante sentencia dictada el 11 de julio de 2023, por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, por unanimidad, resuelve: “*DECLARAR LA PROCEDENCIA DEL RECURSO DE CASACION, CASAR LA SENTENCIA EMITIDA EL 15 DE DICIEMBRE DE 2021 A LAS 09H50, POR EL TRIBUNAL DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LO CIVIL Y MERCANTIL DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA Y, EN MERITO DE LOS AUTOS, RECHAZÓ POR IMPROCEDENTE LA ACCION DEMANDADA*”.

Que, mediante Informe Legal Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0501-M de 12 de julio de 2023, suscrito por la Dra. Jenny Romo, Directora Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

*“(...) En virtud de los antecedentes expuestos, y con sustento en el Informe Técnico de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-044, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0207-M de fecha 27 de abril de 2023, con el cual se indica que el predio Nro. 211280, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y aunque de acuerdo a levantamiento topográfico cumple la condición de “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 150,47 m2 menor a 400m2 zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia dictada el 15 de diciembre del 2021 a favor de los señores Segundo Salvador Dumancela Dumancela y Gloria Judith Rengifo Vásquez, por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio antes citado, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.*

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (...).”.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 011 de fecha 25 de octubre 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-2023-056, 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 No. 211280, clave catastral No. 3240702010000000000, ubicado en la parroquia Quitumbe, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad Sentencia dictada el 15 de diciembre del 2021, por la Sala Especializada de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17233-2019-01660, mediante la cual se acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores Segundo Salvador Dumancela Dumancela y Gloria Judith Rengifo Vásquez,, por una superficie de 150,47 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los beneficiarios 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 técnicos y legales, 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 aprobación sin perjuicio de su publicación.

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesiónordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2023; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López

Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2023.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito,

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO