

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 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 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, en su artículo 2556, establece: *“(...) El proyecto de subdivisión tiene 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 el inciso segundo del artículo 2567, establece: *“(...) 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 sentencia dictada el 26 de noviembre del 2019, por la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17233-2018-01741, resolvió: *“(...) se admite la demanda y declara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de la señora **María Carmen Mallitaxi Achig**, viuda, respecto del lote de terreno dentro de otro de mayor extensión, ubicado en la calle Matilde Álvarez, sin nomenclatura municipal, del Sector “Chillogallo”, parroquia Chillogallo de este cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro del os siguientes linderos: **NORTE:** con una dimensión **de 11,14 m**, con la Academia Aeronáutica “Mayor Pedro Traversari”; **SUR:** con una dimensión de 13,16m con calle Matilde Álvarez; **ESTE:** **23,43 m**, con la Academia Aeronáutica “Mayor Pedro*

Traversari”; y, OESTE: 23,53 m con pasaje de propiedad privada, lote de terreno con superficie de 282,45 m² (...).”

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 Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UC-2023-0029-M de 12 de mayo de 2023, suscrito por la Ing. Ana Loza, Responsable de la Unidad de Catastros, se informa: *“(...) que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del lote de terreno se encuentra dentro de otro de mayor extensión (predio Nro. 543961), del cual el levantamiento planimétrico presentado se encuentra correctamente georreferenciado y además si cumple con la superficie dictada por la sentencia (282,45m²)”*

Que, mediante Informe Técnico de Juicio de Prescripción Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, de 22 de mayo del 2023, 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. 543961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 282.45 m² menor a 400m² zonificación vigente; razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable (...).**”;*

Que, en el mismo Informe Técnico de Juicio de Prescripción Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, de 22 de mayo del 2023, consta el valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia, equivalente a SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON 09/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD 7.965,09), conforme el cálculo realizado por el área técnica;

Que, mediante Informe Legal Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0668-M de 23 de agosto 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 Juicio de Prescripción Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0309-M de fecha 29 de mayo de 2023, con el cual se indica que el predio Nro. 543961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 282,45 m2 menor a 400m2 zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia del 26 de noviembre del 2019, dictada a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, viuda, por parte de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, 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. 017, de fecha 01 de febrero de 2024, 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 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2024-002, 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.543961, clave catastral No. 3170908008, ubicado en la parroquia Chillogallo, 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. 17233-2018-01741, mediante la cual la Unidad Judicial con sede en la Parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, por una superficie de 282.45 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la beneficiaria deberá 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

Segunda. - La presente resolución se aprueba con 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:

Pabel Muñoz López
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 2024; y, suscrita por el
señor Pabel Muñoz López
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito,

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARAO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO