



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

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 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 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*



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

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,*



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

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, en su parte pertinente señala: *“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”;*
- 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 judicial dictada por el Juez Abg. Cedeño Camacho Simón, dentro del Juicio No. 17233-2017-02839, de 8 de noviembre del 2018, otorgada en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, la señora VEGA CORREA MARÍA DOLORES adquiere, mediante la figura legal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el lote de terreno de las siguientes características: Área: 90m²; Linderos: NORTE.- En una extensión de 6,70 metros con el Pasaje No. 3; SUR.- En una extensión de 10,43 metros con el Lote No. 11; ESTE.- En una extensión de 9,60 metros con el Pasaje No. 1; y, OESTE.- En una extensión de 12,03 metros con el Área Municipal;
- Que,** mediante memorando Nro. Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0032-M de 10 de febrero de 2021, el Arq. Marcelo Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(…) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto, será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir”.



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0252-M de 08 de noviembre de 2021, el Arq. Marcelo Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

"(...) una vez que la Unidad Desconcentrada de Catastros, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGHT-UC-2021-0015-M, (ver informe adjunto).nos envía los valores, del avalúo del terreno y valor del AIVA, lo cual nos permite determinar el valor a cancelar por parte de la Sra. VEGA CORREA MARÍA DOLORES, mismo que se agregará a los informes enviados anteriormente, indicando el valor que corresponde al 15% por contribución del área útil adjudicada.

Es importante señalar como es de su conocimiento que por varias ocasiones se insistió a la Unidad de Catastros que nos determine el valor que correspondía cancelar al usuario, pero, no se nos proporcionaba el valor correspondiente, aduciendo la no competencia de la Unidad en dar el valor, por lo que fue necesario insistir y luego de varias reuniones, se consiguió determinar el valor real, el cual detallo a continuación.

Datos generales:

Área de terreno: 7.840,00 m²

Avalúo del terreno: \$ 478.582,78

Valor del m²: \$ 61.04 c/m²

Valor del AIVA: \$ 85,00

Área Útil Adjudicada: 90 m²

15% del Área adjudicada :13.50 m²

Valor a cancelar 13.50 X 61.04 = \$ 824,04 dólares".

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.



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

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 Nro. 325-DJ-2021 de 11 de noviembre de 2021, la Dra. Silvia Gaibor, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(…) Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0252-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que “el valor a cancelar 13.50 X 61.04 = \$824,04 dólares”, esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 8 de noviembre del 2018, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales”;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 124, de 13 de diciembre de 2021, 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, mediante resolución Nro. C 085-2022, de 29 de agosto de 2022, resolvió devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe No. IC-CUS-2021-096, con el objeto de actualizar los informes técnicos correspondientes para el cálculo del valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia, de acuerdo con la normativa vigente;

Que, en relación a la demanda de acción de protección No 17204-2022-03035, planteada por los señores Luz María Ponce, Remberta Rosario Campoverde Bustamante,



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

María Dolores Vega Correa; y, Polivio Germánico Coque Jijón, quienes manifiestan que no han podido inscribir sus inmuebles que los tienen en el Conjunto Habitacional Cooperativa Esfuerzo y Lucha de los Humildes, Parroquia Ferroviaria, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, pese a que cada uno de los nombrados cuenta con la sentencia dictada por los diferentes jueces de la Función Judicial, que les ha declarado como propietarios de los lotes, la Dra. Ana María Hidalgo Santamaría Jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia de Ñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, pone en conocimiento su sentencia que en la parte pertinente manifiesta:

“ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA” declarar: ***(i) la vulneración del derecho de atención prioritaria de Luz María Ponce y Remberta Rosario Campoverde Bustamante; (ii) la vulneración del derecho a acceder a un servicio público de calidad, eficiente con buen trato y recibir información adecuada y eficaz; y, el derecho a la propiedad, por la OMISIÓN de la autoridad municipal, consecuentemente se ACEPTA la acción de protección propuesta LUZ MARÍA PONCE, REMBERTA ROSARIO CAMPOVERDE BUSTAMANTE, MARÍA DOLORES VEGA CORREA; y, POLIVIO GERMÁNICO COQUE JIJÓN, en contra de DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. Como medidas de reparación integral se dispone: (iii) El CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, deberán en el término de VEINTE y CINCO DÍAS, contados a partir de la emisión de la presente sentencia pronunciarse respecto de los trámites de catastro de los accionantes; los términos se repartirán de la siguiente forma: SEIS DÍAS la Administración Zonal Eloy Alfaro (responsable la Administradora), dentro de dicho término dicha administración deberá ACTUALIZAR los informes técnicos; y, elaborar cualquier otro tipo de informe o requisito necesario para continuar con el trámite así también dentro de dicho término deberá remitir el expediente a la Procuraduría Metropolitana; posteriormente la Procuraduría Metropolitana (responsable Procurador Metropolitano) deberá revisar la documentación en el término de CINCO días, elaborar el respectivo informe actualizado y remitir a la Comisión de Uso Suelo; para que ésta Comisión emita el informe actualizado en el término de CINCO DÍAS al Concejo Metropolitano (responsable los miembros de la Comisión de Uso de Suelo); por último el Concejo Metropolitano tendrá el término de NUEVE DÍAS para conocer los informes y pronunciarse. Los trámites de Luz María Ponce y Remberta***



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

Rosario Campoverde Bustamante son prioritarios. (iv) TODOS los funcionarios municipales deberán COORDINAR sus acciones a fin de cumplir dentro de los términos señalados el catastro de los bienes de los accionantes, en éste sentido se entiende que los términos otorgados por éste despacho son los MÁXIMOS, y no podrá la administración municipal alegar falta de un requisito, pues se entiende que los funcionarios son quienes más conocen de la normativa que deba aplicarse. (v) Para efectos del cumplimiento de éstas disposiciones se ordena: OFICIAR a la Administración Zonal Eloy Alfaro, a la Procuraduría Metropolitana, a la Comisión de Uso de Suelo; a la Secretaría del Concejo Metropolitano, el funcionario encargado de ésta última deberá hacer conocer en sesión del Concejo Metropolitano el contenido de ésta sentencia en especial la parte resolutive. OFICIAR a la Defensoría del Pueblo de conformidad con lo señalado en el Art. 21 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional; entidad a quien se le delega el seguimiento del cumplimiento de la sentencia aquí emanada. (vi) Como medida de reparación inmaterial a los derechos conculcados se dispone que el Municipio Metropolitano de Quito en el término de diez días contados a partir de la emisión de la sentencia de forma escrita y a través de la Radio Municipal durante tres días consecutivos ofrezca disculpas públicas a los accionantes, estableciendo que por la omisión y negligencia de los funcionarios se violentaron los derechos de los accionantes. Las disculpas deberán realizarse en días y horas laborables; y, copias de sus grabaciones deberán remitirse a éste despacho. (vii) La Procuraduría Metropolitana del Distrito Metropolitana de Quito deberá elaborar un documento en el que se identifiquen los requisitos necesarios para las solicitudes de catastro de bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio que afecten las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como el denominado lote mínimo; en éste sentido deberán indicar ante quien deben presentar la petición, que documentación debe adjuntar y que trámite deben seguir; dicho documento deberá ser remitido a todas las administraciones zonales del Municipio de Quito, y deberán exhibirse en las administraciones zonales, ser visibles y publicarse en la página web del Municipio de Quito a fin de que los usuarios tengan la suficiente información. La Procuraduría Metropolitana tendrá el término de 15 días para elaborar esa documentación. La constancia del envío y de la exhibición deberá ser remitidos a éste despacho en el término de veinte días a partir de la presente sentencia. (viii) Sin costas ni honorarios que regular. (ix) Ejecutoriada la sentencia remítase a la Corte Constitucional, de conformidad a lo previsto en el art. 25 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. - (El resaltado me corresponde)";**



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

Que, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0264-M, de 28 de octubre de 2022, el Arq. Julio Rodrigo González Recalde, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Subrogante, señala:

“(...) esta unidad procede a actualizar el informe correspondiente al valor monetario por concepto de contribución del 15% del área útil adjudicada, considerando para el efecto la Ordenanza Metropolitana Nro. 027-2021 sancionada el 14 de diciembre de 2021, ANEXO 3: TABLA DEL VALOR DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023, VALOR 2022, del siguiente memorando que se detalla a continuación.

- Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0252-M de 08 de noviembre de 2021, correspondiente a la petición de la señora María Dolores Vega Correa.

Datos Generales:

Sector: Ferroviaria Media

Área de Terreno Prescrito: 90.00m²

Valor 2022: 85.00 USD 15% del

Área Prescrita: 13.50m²

Valor a Cancelar: 13.50m² x 85.00USD: 1147.50USD”;

Que, mediante informe legal Nro. 374-DJ-2022, de 28 de octubre de 2022, el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(...) con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0264-M, suscrito por el Arq. Julio Rodrigo González Recalde, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que “el valor a cancelar 13.50 X 85.00 = \$1147,50 dólares”, esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a las Sentencias dictadas el 08 de noviembre del 2018 por la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, así como la del 24 de octubre del 2022, emitida por la Jueza de Garantías Jurisdiccionales, dentro del proceso No. 17204-2022-03035, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de las sentencias que son de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales”;*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria Nro. 173 de 10 de noviembre de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 801282, a favor de la señora María Dolores Vega Correa;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 15 de noviembre de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-101, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

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

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar la subdivisión del predio 801282, 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. 17204-2022-03035, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado en favor de la señora María Dolores Vega Correa, por una superficie de 90.00 metros cuadrados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2266.160 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la señora María Dolores Vega Correa, deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente.

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 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.

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



RESOLUCIÓN No. C 120-2022

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de noviembre de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria No. 255 del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de noviembre de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de noviembre de 2022.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de noviembre de 2022.

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