

**Mgs. PAVEL MUÑOZ LÓPEZ**

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**RESOLUCIÓN No. ....**

**CONSIDERACIONES:**

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, 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,** el artículo 241 de la Constitución, determina: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;
- Que,** los numerales 1, 2 y 3 del artículo 264 de la Constitución, determina que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...); 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.”*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución, 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 artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD, establece las competencias exclusivas de los distritos metropolitanos, en los siguientes términos: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.”*;
- Que,** los literales a), d) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala: *“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 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 quinto inciso del artículo 129 del Código Orgánico de Organización Territorial, dispone: *“El ejercicio de la competencia de vialidad atribuida en la Constitución a los distintos niveles de gobierno, se cumplirá de la siguiente manera: (...) Al gobierno autónomo descentralizado municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana (...)”;*
- Que,** el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: *“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”;*
- Que,** el artículo 472 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que: *“Superficie mínima de los predios. - 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 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece que: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”;*
- 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 2542 del Código Municipal (actualizado al 13 de junio de 2024), establece: *“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.”*

*En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad”;*

**Que**, el artículo 2553 del Código Municipal (actualizado al 13 de junio de 2024), señala: *“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 No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, en varios escenarios en los que las superficies demandadas cumplen con los requerimientos técnicos para fraccionar y en otros en los que no cumplen estos requerimientos; así 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 dictada 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 el Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (…)”*

**Que**, con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió *“(…) En virtud de las argumentaciones precedentes, con fundamento en los Arts. 169 y 172 de la Constitución de la República, Art. 129 del Código Orgánico de la Función Judicial y Arts. 88 y 95 del Código Orgánico General de Procesos, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda; en consecuencia se declara que el señor ROBERTO MIGUEL RENTERIA SALAZAR, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de la casa No. 145 del Conjunto Paseos de Calderón, Etapa II de la*

*parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que se encuentra demarcado por los siguientes linderos: NORTE: Linda con la casa 123 adjudicada a la señora Silvia Sornoza; SUR: Linda en 6,07 metros con la calle UNO del Conjunto Habitacional denominado Paseos de Calderón II Etapa; ESTE: Linda en 13,82 metros con la casa número 146 adjudicada al señor Segundo Tipán; OESTE: Linda en 13,82 con la casa número 144 con propiedad del señor Víctor Molina. Con área de construcción total del inmueble de 89,09 metros cuadrados, constituidos en dos plantas. Datos tomados del informe pericial constante en autos (...)*”.

- Que,** mediante oficio sin número, ingresado por ventanilla de Gestión Urbana en febrero de 2022; en el que Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado del señor Rentería Salazar Roberto, ingresa oficio físico a la Administración Zonal Calderón, en el cual expone “(...) *en libre ejercicio profesional y dando contestación a los oficios números GADDMQ-AZCA-2021-2496-O Y GADDMQ-AZCA-2021-2775-O de fechas 17 de agosto de 2021 y 02 de septiembre de 2021 respectivamente, y con fin de cumplir lo requerido por su autoridad a usted digo: Adjunto sírvase encontrar al presente, cinco (5) CDs correspondientes a los inmuebles que en posesión están cinco personas que obtuvieron las sentencias adquisitivas de dominio, las mismas que se encuentran ejecutoriadas, datos necesarios para el cálculo del pago del 15% de las áreas verdes (...)*”
- Que,** con Informe Técnico AZCA-DGT-2024-002 de 26 de enero de 2024, el Jefe de Gestión Urbana, indica que de la Prescripción Parcial del predio 1296691 en el cual concluye: “*Del análisis técnico se desprende que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35 m2 menor a 600 m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se **emite Informe Técnico Desfavorable***”.
- Que,** Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0073-M de 26 de enero de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica que “(...) *que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35m2 menor a 600m2 zonificación vigente, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.*
- Que,** la Directora de la Dirección Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón, emite el Informe Legal contenido en el memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0031-M de 29 de enero de 2024, en el que concluyó: “*Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2024-002 de 26 de enero de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0073-M de 26 de enero de 2024 en el que indica que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35m2 menor a 600m2 zonificación vigente, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001*”.

- Que,** de acuerdo al oficio No. GADDMQ-DC-CMDL-2023-0326-O de 20 de noviembre de 2023, mediante el cual la Concejal Diana Cruz notifica observaciones a los puntos II, III y IV de la Sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito No. 033 y en su parte pertinente indica: *“a) Respecto del punto II del orden del día: “Conocimiento y resolución del Informe de comisión No. IC-CUS-2022-092, mediante el cual, la Comisión de Uso de Suelo, emite dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y resuelva sobre la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 1296691, clave catastral Nro. 12713 02 005 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del señor Roberto Miguel Rentería Salazar, para que se autorice 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 artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;”.*
- a.1.) Se solicita actualizar los artículos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito citados en la parte considerativa del Proyecto de Resolución, pues, en dicho espacio se encuentran ubicados los artículos 2162 y 2171, los cuales, luego de la revisión de la página web denominada: “Concejo Abierto”; donde se localiza el Código Municipal vigente, nada tiene que ver con el proyecto de Resolución; los artículos correctos corresponden a los números 2556 y 2567;*
- a.2.) Se solicita actualizar el artículo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito citado en la parte resolutive del Proyecto de Resolución, pues, en dicho espacio se encuentra ubicado el artículo 2266.160, el cual, luego de la revisión de la página web denominada: “Concejo Abierto”; donde se localiza el Código Municipal vigente, nada tiene que ver con el proyecto de Resolución; el correcto sería el artículo 2567; y,*
- a.3.) De conformidad con la Resolución de Alcaldía No. ADMQ 022-2023, con la que se resuelve: “Expedir la estructura Organizacional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito”; se solicita actualizar la Disposición General Primera y cambiar las palabras: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; por las palabras: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial”.*
- Que,** Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0073-O, de fecha 10 de enero de 2024, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, Secretaria General Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, comunica: *“(…) Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 67.62 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, me permito solicitar a usted, que en el término de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal actualizado. (…);”*
- Que,** la Unidad de Gestión Urbana, remite el Informe Técnico Actualizado y corregido Nro. AZCA-DGT-2024-002 de fecha 26 de enero de 2024.
- Que,** con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0031-M de 29 de enero de 2024, la Directora Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón realizó la actualización del criterio legal, de acuerdo a la normativa vigente a la fecha señalada.

- Que,** Con memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1276-M, de fecha 24 de junio de 2024, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, comunica: “(...) *Devolver el expediente a la Administración Zonal Calderón, a fin de que, en el plazo de 5 días contados a partir de la presente sesión, se aclare la superficie de acuerdo a la sentencia y se incorpore las observaciones presentadas ante el Concejo Metropolitano de Quito y durante la presente sesión (...)*”.
- Que,** Con informe técnico Nro. AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010 de 25 de junio de 2024, el Jefe de Gestión Urbana concluyó “*Del análisis técnico se desprende que, la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35m2 menor a 600m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable*”.
- Que,** Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0642-M de 25 de junio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica en su parte pertinente, lo siguiente: “*En el punto 2.7 Pretensión específica: La superficie de este inmueble es de 83.35 m2; el área de construcción de la casa en dos plantas es de 89.09 m2. Para nuestro análisis tomamos el área o superficie de terreno, mas no de construcción*”.
- Que,** la Directora de la Dirección Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón, emite el Informe Legal contenido en el memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0239-M de 27 de junio de 2024, en el que concluye: “*Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-010 de 25 de junio de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0642-M de 25 de junio de 2024 en el que indica que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 83.35m2 menor a 600m2 zonificación vigente, además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable*”, en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001”.
- Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2553 de la Ordenanza 001.

**Que,** con informe de la Comisión de Uso de Suelo, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

En el ejercicio de sus atribuciones legales,

## RESUELVO

**Artículo 1.-** Autorizar la subdivisión del predio N° 1296691, clave catastral N° 12713 02 005 000 000 000, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, segunda etapa de la parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2019-19805, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor ROBERTO MIGUEL RENTERÍA SALAZAR, por una superficie de 83.35 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el beneficiario 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.

**Artículo 2.-** 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.

**Disposición General Única.** - La presente resolución se aprueba en 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 la fecha de su expedición

Mgs. Pabel Muñoz López

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |