

## 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 473 del COOTAD señala que: *“En el 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 o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”;*
- Que** el artículo 2410 del 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 que: *“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: *“En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, 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. (...)”;*

**Que** con fecha 16 de noviembre de 2022, la Procuraduría Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitió: *“El instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que implique fraccionamiento que no cumplen con los parámetros de zonificación”.*

**Que** en la letra c) del artículo 5 de dicho instructivo, se deja señalado lo siguiente: *“El Concejo Metropolitano de Quito resolverá respecto al fraccionamiento que implica la ejecución de las sentencias y la contribución del área verde.”*

**Que** mediante sentencia dictada el 4 de junio de 2019, el Juez de la Unidad Judicial con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17230-2019-10572, resolvió: **“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se ACEPTA la demanda, declarando prescritos los derechos de dominio que han ostentado los herederos del señor JAIME HONORATO SANCHEZ ESPINOSA, las conocidas MARIA AUGUSTA Y MARIA CRISTINA SANCHEZ AGUILAR, los presuntos y desconocidos así como la cónyuge sobreviviente MARIA DE LAS MERCEDES AGUILAR, en el lote de terreno que se encuentra singularizado debidamente con una superficie de 187,10 m<sup>2</sup> en el que existe una construcción en tres plantas con una superficie total de 324,35m<sup>2</sup>, ubicado en la calle José Ricardo Chiriboga y Pasaje A N49-18, parroquia Zámiza, Sector El Tablón del Sur, cantón Quito, provincia de Pichincha, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: Con propiedad del señor José Manuel Catota, en 11,87 m<sup>2</sup>;**

SUR: Con calle José Ricardo Chiriboga, en 12,35 m; ESTE: Con propiedad de la señora Rosa Álvarez, en 15,09 m; y OESTE: Con pasaje A, en 15.87m. Por efecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LOPEZ y CARLOS EFRAIN CARLOSAMA CAMPUES, adquieren el dominio del señalado inmueble, incluyendo la construcción establecida.- La parte actora deberá asumir las responsabilidades civiles y penales, respecto de la prueba en caso de que ésta resulte falsa. La resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada que fuera esta sentencia, confiárase copias certificadas para que la parte actora protocolice en una de las Notarías del cantón Quito y se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de éste cantón y le sirva de título de propiedad. No sin antes con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en el Art. 472 del Código Orgánico de organización Territorial, Descentralización y Autonomía, obtenga la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente. Además se cancela la inscripción de la demanda y todo gravamen que pese sobre el bien, Por no encontrarse ninguno de los presupuestos establecidos en los artículos 284 y 286 del Código Orgánico General de Procesos no se dispone el pago de costas, en las que se incluye los montos previstos en el artículo 285 del invocado cuerpo legal.- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

**Que** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-1047-M, de 14 de noviembre de 2023, la abogada Daniela Alejandra Ampudia Viteri , Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: *“Una vez que se ha presentado la sentencia protocolizada y el informe técnico pertinente ; y, a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica emite INFORME LEGAL FAVORABLE para que se alcance del Concejo Metropolitano previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo la autorización de fraccionamiento y/o desmembramiento del predio 528385 que implica la ejecución de la sentencia y la contribución del área verde y, se continúe de esa manera con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; y, de esa manera se evite el inicio de posibles acciones constitucionales y legales por incumplimiento de sentencia por parte del administrado.”*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-3619-O, de 16 de noviembre de 2023, la Magister María Fernanda Guillén Palacios , Administradora de la Administración Zonal Eugenio Espejo del Municipio del distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente señala: *“Con estos antecedentes y en cumplimiento de lo previsto en la letra a) del artículo 5 del instructivo de 16 de noviembre de 2022 expedido por la Procuraduría Metropolitana para atenderé estos temas, esta Administración Zonal acogiendo los informes técnico y legal anteriormente señalados, emite INFORME FAVORABLE para la continuidad del presente trámite, es decir previo dictamen de la Comisión a su cargo se obtenga del Concejo Metropolitano la resolución de fraccionamiento que implica la ejecución de la presente sentencia y la contribución de área verde.”*

**Que** la Comisión de Uso de Suelo en ordinaria Nro. 000 - Ordinaria, de 00 de xxxxxxxx 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 xx de xxxx de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2024-xxx, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

**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 528385, clave catastral Nro. 11911 01 005, 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. 17230-2019-010572, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LOPEZ y CARLOS EFRAIN CARLOSAMA CAMPUES, en el lote de terreno de 187,10 m2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los cónyuges MONICA PATRICIA CASTILLO LOPEZ y CARLOS EFRAIN CARLOSAMA CAMPUES, 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 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 el Distrito Metropolitano de Quito, a los xxxx días del mes de xxxx del año dos mil veinticuatro.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2024.

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública No. xxx Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2024; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2024.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**