



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

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*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

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 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*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

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 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 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 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. (...)”;*
- 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 15 de abril de 2013, el Juzgado Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha *“(...) se acepta la demanda, y en consecuencia, se declara que ha operado la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de los señores SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARIA ROSA ELENA BONILLA CALERO, casados entre sí, del inmueble ubicado en la el Barrio Veracruz pasaje A, S 23-70 de la parroquia de Chillogallo, en el Cantón Quito en la provincia de Pichincha, cuyos linderos: SUR.- Con Miguel Sarango, en una extensión de 14.00m; ORIENTE: Con Pasaje*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

A, en una extensión de 13.00 m; OCCIDENTE.- Con Alberto Cajamarca, en una extensión de 13.00 m.; El área o superficie del inmueble singularizado es de 183,30 rn2.”;

Que, mediante comunicación de 18 de noviembre de 2022, los señores SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARÍA ROSA ELENA BONILLA CALERO, junto a su abogado patrocinador, Vicente Armando Piñan Mena, solicitan a la Administración Zonal Eloy Alfaro, “(...) se sirva emitir el ACTO DE AUTORIZACIÓN DE FRACIONAMIENTO del lote de mayor extensión signado como número dos conforme al área establecida en la sentencia, como podrá observar lo hemos catastrado y ya existe número de predio el mismo que es 3551185 clave catastral 1701022220388085111 conforme sentencia antes referida”;

Que mediante oficio GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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 oficios Nos. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1891-O y GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1894-O, de 20 de julio de 2023, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo:



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M de 21 de junio del 2023, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, señala:

*“(...) el lote prescrito en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, y a la **RESOLUCIÓN Nro. AQ 007-2023**, que corresponde a las **Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo** para el Distrito Metropolitano de Quito, mismas que forman parte integral del cuerpo normativo PUGS, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente con el cambio de parámetros de edificabilidad, de la consulta echa a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias”.*

*En el presente informe me permito señalar el artículo sobre la contribución de áreas verdes en base al **ORDENANZA METROPOLITANA No. 052-2023**, en concordancia con el **Régimen Administrativo del Suelo**.*

Artículo 2567.-Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-

(¹/₄)

*“En el caso de sentencia ejecutoriada dictada dentro del **juicio de Prescripción Extraordinaria de Dominio** de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.*

*Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, **deberá ser compensada por el administrado solicitante de la prescripción**, este lo realizara con el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, siempre que sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.”*

Los valores que se describen a continuación son referenciales de acuerdo a las Ordenanzas descritas, mismos que para el efecto del trámite definitivo serán revisadas y calculadas por la Unidad de Catastro, unidad competente en el cálculo de contribución de áreas verdes.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

Área Prescrita: 183.30m² (Juzgado Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha, Dr. Francisco Robalino Ocaña)

Contribución 15% (Área Verde): 183.30m² x 0.15 = 27.50m²

Avalúo del Terreno: 110427.66 USD

Valor Referencial/m² según el avalúo: 58.83m²

Valor Referencial de Compensación: 27.50m² x 58.83USD = **1617.59USD**

*Cabe mencionar que el valor de compensación calculada es referencial y estará sujeto a variación de acuerdo a la **ORD-027-2021-MET-MODIFICATORIA.***

Informe Legal Nro. 207-DJ-2023, de 27 de junio del 2023, la Abg. Mónica Flores, Directora de Asesoría Jurídica, señala:

*"(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M, de 21 de junio del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluyó: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA y a la RESOLUCIÓN Nro. AQ 007-2023**, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros de edificabilidad (...)", esta Dirección de Asesoría Jurídica 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. 3551185, ubicado en la parroquia La Mena, Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.*

El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias".

Que, Mediante Informe Legal Nro. 249-DJ-2023, de 03 de agosto del 2023, la Dirección de Asesoría Jurídica señala:



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

*“(…) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2023-0139-M, de 21 de junio del 2023, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluyó: “(…) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las **ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA y a la RESOLUCIÓN Nro. AQ 007-2023**, que corresponde a las **Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo** para el Distrito Metropolitano de Quito, mismas que forman parte integral del cuerpo normativo PUGS, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente, con el cambio de parámetros de edificabilidad (...)”, esta Dirección de Asesoría Jurídica 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. 176194, ubicado en la parroquia La Mena, Cantón Quito, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.*

El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias”.

Que, por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 009 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento de los informes emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-2151-O, de 10 de agosto de 2023, en cumplimiento de la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo No. SC-006-CUS-005, de 07 de agosto de 2023, relacionados con la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio No. 176194, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero María Rosa Elena Bonilla Calero; y, resolución al respecto”; y, resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 176194, con clave catastral 170102220388006311, ubicado en



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

la parroquia La Mena, a favor de los señores Segundo Alberto Romero Romero y María Rosa Elena Bonilla Calero; 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; dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten.

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 adquirida mediante sentencia, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

Que el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el xx de xxxx de 2023, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-053, 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 Único.- Autorizar la subdivisión del predio Nro. 176194, con clave catastral No. 170102220388006311, ubicado en la parroquia La Mena, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida por el Juzgado Décimo Segundo de lo Civil de Pichincha, mediante la cual acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores SEGUNDO ALBERTO ROMERO ROMERO y MARIA ROSA ELENA BONILLA CALERO, por una superficie de 183,30 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 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.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-012-2023

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 veintitrés.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2023.

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 2023; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2023.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xxxx de 2023.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO