



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- 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** 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, 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, 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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”*;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

- Que** el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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”*;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

- Que** el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 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. (...)”;*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

- 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 6 de septiembre del 2019, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17233-2017-02840, declaró que la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ha operado a favor del señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar, respecto del inmueble de 58.43 m² de superficie, lote de terreno Nro. 20, del Pasaje 1 y Pasaje 2 del Conjunto Habitacional Cooperativa Esfuerzo y Lucha de Los Humildes, sector Ferroviaria Baja, parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), de un lote de terreno de mayor extensión de aproximadamente 7.840,00m² de superficie ubicado en la calle Adrián Navarro;
- Que** mediante solicitud de 16 de diciembre de 2019, el señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro se dé trámite a su solicitud de ingreso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio;
- 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



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

Concejo Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular”;

Que mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M, de 08 de noviembre de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(…) CONCLUSIÓN

• Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, por tanto será el Concejo Metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir, de la consulta hecha a la Procuraduría Metropolitana en el año 2011, se describe los artículos aplicativos para dichas competencias. Previo remitir dicho informe se realizó la respectiva consulta sobre la contribución de áreas verdes a la Secretaria de Territorio, Habitat y Vivienda donde indica lo siguiente: En base al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. Artículo IV.1.79.- Supuestos en que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.- (...) “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.

Área Prescrita: 58.43m²

Área contribución 15%: 8.76 m²

Valor /m² según el Avalúo: 61.04USD

Calculo estimado: 534.717 USD”.

Que mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UC-2021-0026-M, de 07 de octubre de 2022, de 07 de octubre de 2021, emitido por la Arq. Anita Gissela Escobar Vega, Responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal Eloy Alfaro se expone: *“(…) de acuerdo a nuestra competencia y revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 801282, Clave*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

Catastral 3100219007, ubicado en la parroquia Eloy Alfaro y catastrado a nombre de COOP DE VIV ESFUERZO Y LUCHA DE LOS HUMI. CI: 0000000001 constando como global, registra los siguientes datos técnicos:

VIVA VALOR DEL IVA	AREA DE TERRENO	AVALUO	VALOR/m2 segun el avaluo
12150010 FERROVIARIA MEDIA URBANO VALOR: 85.00	7840.00 m2	478.582,78usd	61.04usd
<i>Bare Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 009-2019 Modificación del Capítulo I "EVALUACION INMOBILIARIA" DEL TITULO III DEL LIBRO III DEL Eje Jurisdiccional del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito con el cual se aprueba el Plano de Valor de la Tierra de los predios Urbanos y Parajes del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2016-2021</i>			

Que mediante informe legal Nro. 331-DJ-2021, de 23 de noviembre -de 2021, la Dr. Silvia Gaibor, Directora Jurídica de la Administración Eloy Alfaro, señala:

"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0251-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que "(...) NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA (...) Respecto a la Contribución económica se hace referencia al Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGTUC-2021- 0026-M, al tratarse del mismo predio No. 801282, Clave Catastral 31002 1 9007, compensación por contribución del 15% de Área Verde, este valor económico es estimado ya que los valores de pago pueden tener variaciones de acuerdo al Avalúo Catastral de cada año. ÁREA PRESCRITA: 58.43m2; ÁREA CONTRIBUCIÓN 15%: 8.76m2; VALOR /m2 SEGÚN EL AVALÚO: 61.04 USD; CALCULO ESTIMADO: 534.717 USD (...)" esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite INFORME LEGAL FAVORABLE para que el Consejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el número 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio 801282, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, (antes Eloy Alfaro), Cantón Quito, Provincia de Pichincha, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales";

Que la Comisión de Uso de Suelo en ordinaria Nro. 002 - Ordinaria, de 08 de junio de 2023, 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,



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

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 12 de septiembre de 2023, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-029, 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. 801282, clave catastral Nro. 31002 19 007 000 000 000, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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. 17233-2017-02840, mediante la cual la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar, por una superficie de 58.43 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Sergio Telmo Ronquillo Salazar, 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 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.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-071-2023

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 12 días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 13 de septiembre 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. 022 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 12 de septiembre de 2023; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2023.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 13 de septiembre de 2023.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO