



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

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 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”*;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

- 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*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

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. (...)”;*
- 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;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

- Que** mediante Sentencia dictada el 30 de noviembre del 2017, la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17311-2014-0389, acepta la demanda y en consecuencia se declara que los accionantes Segundo Francisco Naula Guamán y Verónica Alexandra Mena Enríquez han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno ubicado en el cantón Quito, parroquia Nanegal, parroquia del mismo nombre, provincia de Pichincha, con una superficie de 865.62 m².; comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Propiedad de la señora Blanca Morales Ayala, en 22,63 m.; SUR: Propiedad de Pancho Naula Paltán; en 21,01 m; ESTE: Propiedad de Pancho Naula Paltán en 18,15m y 22,66; OESTE: Sendero Comunitario en 33,48;
- Que** mediante solicitud sin número y sin fecha, el señor Segundo Francisco Naula Guamán solicitó a la Administración Zonal La Delicia el trámite de sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y adjunta la sentencia dictada el 30 de noviembre del 2017;
- 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 fácticos que presenten cada uno de los casos en particular”;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

Que mediante oficio No. GADDMQ-AZLD-2023-1314-O, de 23 de mayo de 2023, el Lcdo. Juan Sebastián Salazar Torres, Administrador Zonal La Delicia (E), remite a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito los siguientes informes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo:

Mediante informe técnico Nro. 011-UZGT-2023, de 31 de marzo 2023, suscrito por la arquitecta Gladys Arroyo, de la Unidad de Gestión Urbana, señala:

“(…) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 865,62 m² por lo que conforme la edificabilidad del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana No. 788412, la edificabilidad asignada al área de prescripción es A6(A50002-1), Lote mínimo: 50000m², Frente mínimo: 125, Uso de Suelo: (RNR-1) Recurso Natural Renovable 1, Clasificación del suelo: (SR) Suelo Rural, en el predio N° 5203594.

No obstante, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 30 de noviembre del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5203594 en relación a los parámetros de habilitación del suelo; Lote Mínimo y Frente Mínimo. Adicionalmente dentro del proceso de subdivisión se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia. Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2023-0049-M del 15 de febrero del 2023, se determina que el valor por m² es de USD 1.20, el 15% del área útil (865.62 m²) adquirida mediante sentencia corresponde a 129.84 m².

En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a USD 155.81”.

Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0445-M, de 12 de mayo del 2023, la Mgs. Augusta del Pilar García Ayala, Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, señala:

“(…) De acuerdo a los antecedentes expuestos la sentencia de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en el presente caso se enmarca en el escenario



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

B y escenario B.2.1, descrito en el Pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; bajo ese contexto al ser el fraccionamiento inferior a 3000.00 m², de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se debe considerar la compensación en valor monetario, según el avalúo catastral actualizado, en el presente caso de conformidad con el Informe Técnico No. 011-UZGT-2023, de 31 de marzo de 2023, la contribución del 15% del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a USD 155.81; y, por tratarse de una prescripción parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente debe ser remitido al Concejo Metropolitano.” ;

Que la Comisión de Uso de Suelo en ordinaria Nro. 003 - Ordinaria, de 22 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, 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 19 de diciembre de 2023, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-036, 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 literales a) y d) y Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE:

Artículo único.- Autorizar la subdivisión del predio No. 5203594, clave catastral No. 80031-05-007, ubicado en la parroquia Nanegal; 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. 17311-2014-0389, mediante la cual la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

operado a favor los señores Naula Guamán Segundo Francisco y Mena Enríquez Verónica Alexandra, por una superficie de 865,62 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores Naula Guamán Segundo Francisco y Mena Enríquez Verónica Alexandra, 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial, 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 sin perjuicio de su publicación.

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 27 de diciembre 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. 042 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de diciembre de 2023; y, suscrita por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 27 de diciembre de 2023.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-101-2023

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 27 de diciembre de 2023.

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO