



## RESOLUCIÓN No. CDMQ-031-2024

### 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 d) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta: *“Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”*;
- 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-031-2024

- 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*



## RESOLUCIÓN No. CDMQ-031-2024

*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 su artículo 2542, vigente a ese momento, 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 2553, vigente a ese momento, 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 28 de junio del 2015, el Juez de la Unidad Judicial Civil con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17306-2012-0294, resolvió: *“(...) se acepta la demanda y en consecuencia se declara que los señores JUAN JOSE SOTALIN PERALTA y MARIA ALICIA VICENTE PEÑA, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble, consistente en el lote de terreno y edificación, ubicado en el Sector de la Estación del Inca, Barrio Llano Grande, Parroquia Calderón, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; cuyos linderos son: Norte.- en 11,05 metros, con calle pública Miramelinda; Sur.- en 10,65 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; Este.- en 25,29 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; y, Oeste.- en 25,29 metros, con pasaje peatonal; dando una superficie de 269,34 metros cuadrados. Especificaciones constantes del acta de inspección judicial*



## RESOLUCIÓN No. CDMQ-031-2024

*e informe pericial. Ejecutoriada esta sentencia, protocolícese en una de las Notarías de este Cantón, a fin de que sirva de suficiente título de propiedad. Hecho, inscribáse en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, acorde lo dispuesto por el Art. 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito”;*

- 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 solicitud de 30 de marzo de 2023, el señor Juan José Sotalín Peralta, solicita a la Administración Calderón, autorizar se proceda al catastro del lote de terreno adquirido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio misma, que se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley, sobre una fracción de terreno del lote signado con el número de predio 40069;
- Que** mediante memorando No. GADDMQ-AZCA-2023-0273-M, de 26 de junio de 2023, la Administración Zonal Calderón, remite los siguientes informes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo: *“(…) 2.6.1. Mediante informe técnico Nro. AZCA-DGT-2023-005, de 13 de junio de 2023, el Ing. Israel Jiménez, funcionario de la Administración Zonal Calderón, señala: “(…) Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio Descripción del Juicio “(…) se acepta la demanda y en consecuencia se declara que los señores JUAN JOSE SOTALIN PERALTA Y MARIA ALICIA VICENTE PEÑA, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble, consistente en el lote de terreno y edificación, ubicado en el sector de la Estación del Inca, barrio Llano Grande, Parroquia de Calderón, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha; cuyos linderos son: Norte.- en 11,05 metros,*



## RESOLUCIÓN No. CDMQ-031-2024

con la calle pública Miramelinda; Sur; en 10,65 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; Este.- en 25,29 metros, con lote de herederos de Nicolás Toapanta; Oeste.- en 25,29 metros, con pasaje peatonal; dando una superficie de 269,34 metros cuadrados. Especificaciones constantes del acta de inspección judicial e informe pericial.” **Prescripción Adquisitiva de Dominio Área**

### **Observaciones**

- No. 17306-2012-0294
- Perito: Ing. José Mario Valladares Marcillo
- Lote 269.34 m2 No Cumple
- Frente 11.05m No Cumple”
- **“Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia**

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita 269.34 m2 corresponde a 40.40 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (400m2), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

Conforme lo señalado en memorando Nro. **GADDMQ-AZCA-DGT-UC-2023-0033-M** de fecha 12 de junio de 2023 emitida por la Unidad Desconcentrada de Catastros, mediante el cual se emite la información valorativa para el predio 400690, se detalla cuadro remitido por la mencionada unidad”. “Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita

2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.

$(\text{Avalúo del Terreno} / \text{Área del Terreno}) * (\text{Área de prescripción}) * (15\% \text{ Contribución})$

Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

3.- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$(490815,90 \text{ usd} / 6237,89 \text{ m}^2) * (269,34 \text{ m}^2) * (0,15) = 3178,87 \text{ usd}$

Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.



## RESOLUCIÓN No. CDMQ-031-2024

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRIT A	% CONTRIBUCI ÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 400690	269,34	15%	490815,90	6237,89	3178,87

### “CONCLUSIONES

*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 400690, No Cumple con el “Lote mínimo” y tampoco cumple con el “Frente mínimo” establecida en la normativa vigente, razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable.”*

**2.6.2.** *Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0191-M, de 19 de junio de 2023, Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora Zonal de la Administración Zonal Calderón, señala:*

### “(…) CRITERIO

*Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2023-005 de 13 de junio de 2023, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0686-M de 16 de junio de 2023, en el que indica Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 400690, No Cumple con el “Lote mínimo” y tampoco cumple con el “Frente mínimo” establecida en la normativa vigente, 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”;*

- Que** la Comisión de Uso de Suelo en ordinaria Nro. 004 - Ordinaria, de 06 de julio 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 21 de mayo de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-039, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,



## RESOLUCIÓN No. CDMQ-031-2024

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 87 letra a) y d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### RESUELVE:

**Artículo Único.-** Autorizar la subdivisión del predio 400690, clave catastral No. 1281302004000000000, ubicado en la parroquia Calderón, 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. 17306-2012-0294, mediante la cual el Juez de 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 operado a favor de los señores Juan José Sotalín Peralta y María Alicia Vicente Peña, por una superficie de 269, 34 m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores Juan José Sotalín Peralta y María Alicia Vicente Peña, 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.

Dado y firmado en la ciudad de San Francisco de Quito, a los veintiún días del mes de mayo de 2024.



**RESOLUCIÓN No. CDMQ-031-2024**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de mayo de 2024.

Fernanda Racines Corredores  
**ALCALDESA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO, SUBROGANTE**

**CERTIFICO**, que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión pública No. 063 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de mayo de 2024; y, suscrita por la señora Fernanda Racines Corredores, Alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito, Subrogante, el 22 de mayo de 2024.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de mayo de 2024.

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