



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

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** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, disponen: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*;
- Que** el artículo 266 de la Constitución, 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), d) y v) del artículo 87 del COOTAD, señala: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...) y, 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*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

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, establece 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,



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

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 Sentencia de 05 de mayo de 2004, el Juzgado Noveno de lo Civil de Pichincha, dentro del Juicio de Partición No. 445-2002-ECS, seguido por los cónyuges Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco en contra de Patricio German Rivera Bastidas, resolvió en lo pertinente lo siguiente: *“(...) se acepta la demanda de partición presentada por los cónyuges Ar. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco, en contra de Patricio German Rivera Bastidas, relacionada con la división judicial de los derechos y acciones que los involucrados poseen (...); quedando los inmuebles luego de esta partición inmersos en los siguientes linderos y superficies: Lote 1, perteneciente a los actores con un mil setecientos un metros cuadrados cincuenta centímetros cuadrados de superficie; lote 2, del señor Patricio German Rivera Bastidas, con trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados, cincuenta centímetros cuadrados de superficie (...). Delimitada de esta manera la superficie y predio propiedad de los actores cuyos nombres quedan expresados inscribese en el Registro de la Propiedad Cantonal del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual previamente obténgase la autorización en acatamiento de los Arts. R. II. 223 y R.II.224 del Código Municipal vigente publicado en el R.O. 137 de 10 de octubre de 2003 y Arts. 241 y 241.1 de la Ley de Régimen Municipal”;*

Que mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-0876-O, de 25 de marzo de 2021, la Procuraduría Metropolitana, solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro: *“(...) realice el Análisis de factibilidad de acuerdo con el fraccionamiento dispuesto en la sentencia dictada por*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, el 5 de mayo del 2004, tomando en cuenta el régimen jurídico aplicable a la fecha, de la sentencia respecto al cumplimiento de lote y frente mínimo y área verde (...);

- Que** con memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, de 05 de mayo de 2021, el arquitecto Marcelo Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en la parte pertinente, manifestó: *"(...) Al respecto, tengo a bien informar que, revisado la Ley de Régimen Municipal, y Ordenanza Metropolitana No. 095 publicada en el R.O. 137 de 10 de octubre de 2003 "ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA No. 085 DEL NUEVO REGIMEN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO" (vigentes a la fecha del 5 de mayo del 2004 en la que se dictó la sentencia del Juicio de Partición No. 17309-2002-0445), art. 11.127 textualmente registra: "... Todo fraccionamiento o habilitación del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal. ...El área verde no será inferior al 10% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse $\frac{1}{4}$ " art. 128 Casos en que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible, no establece excepción para fraccionamientos o subdivisiones judiciales. Por tanto, en virtud a lo anotado para el predio No. 0949 es factible autorizar su fraccionamiento judicial siempre y cuando aporte el 10 % para área verde comunal.";*
- Que** mediante Informe Legal No. 117-DJ-2021 de 11 de mayo de 2021, la doctora Silvia Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en la parte pertinente manifestó: *"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquina, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que "es factible realizar su fraccionamiento judicial, siempre y cuando aporte el 10% para área verde comunal", esta Dirección Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 5 de mayo del 2004, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, 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. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO, cambiando las condiciones de este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales establecidas para el cumplimiento del 10% del área verde comunal.";*
- Que** mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2787-O de 14 de julio de 2021, la Secretaría General del Concejo, por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, a la época, con el fin de dar cumplimiento al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicitó a Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión en mención, informe y criterio legal respecto a la factibilidad de partición de un predio, de acuerdo a



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

lo solicitado por el arquitecto Luis Fernando Almeida;

- Que** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2906-O de 27 de septiembre de 2021, en atención al requerimiento señalado en el oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-2787-O de 14 de julio de 2021, manifestó que: *“Del análisis de los informes técnico y legal emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro se establece que en el presente caso el fraccionamiento producido por la sentencia de partición sobre el predio No. 9491, genera dos lotes (lote 1: 1701,50 m²; y, lote 2: 348,50 m²), siendo la zonificación del sector (D203-80), con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos. Sin embargo, respecto a la contribución del área verde, no se define si el 10 % que le corresponde contribuir al administrado se lo debe realizar en terreno o compensar en dinero. En consecuencia, previo a emitir el criterio jurídico, Procuraduría Metropolitana requiere se oficie a la Administración Zonal Eloy Alfaro, para que realice un alcance a los informes técnico y legal para incluir el análisis y pronunciamiento respecto a si la contribución de área verde se la debe hacer en terreno o se debe compensar en dinero.”;*
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O de 27 de enero de 2023, la abogada Nataly Patricia Avilés Pastás, Administradora de la Zona Eloy Alfaro, en ese entonces, emitió el siguiente pronunciamiento: *“(…) con sustento en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien remitió el valor económico que debería cancelar el administrado por concepto de área verde, la Administración Zonal Eloy Alfaro, para dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada el 5 de mayo del 2004, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite INFORME 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 Nro. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, de propiedad del señor ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO, quien deberá cancelar el valor económico por concepto de área verde.”;*
- Que** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M de 07 de diciembre de 2022, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, informó: *“(…) en aplicación a la Ordenanza 037 la cual hace público el valor de los terrenos de acuerdo al sector de ubicación y a fin de atender lo solicitado, me permito indicar que con memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGUI-2020-02059-M de 04 de marzo del 2020, la Unidad de Gestión Urbana ya envió el Informe Técnico pertinente, por lo que atendiendo puntualmente el requerimiento sobre el valor por compensación de área verde, me permito enviar el valor referencial del terreno para ese sector, por lo cual y salvo su mejor criterio aplicara lo que corresponda en esta partición, el mismo que se detalla a continuación.*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

DATOS GENERALES:

Área de terreno: 2.050,00 m²

Avalúo del terreno: \$ 89.890.45

Valor del AIVA: \$ 65,00

Área Útil Adjudicada: 348.50 m²

15% del Área adjudicada: 52,28 m²

Valor a cancelar 52.28 X65 = 3.398,20 Dólares.

Particular que comunico a usted para lo cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio.”;

Que mediante Informe Legal No. 041-DJ-2023 de 26 de enero de 2023, el abogado Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emitió el siguiente pronunciamiento: *“Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, el mismo que está suscritos por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien remite el valor económico que se debe cancelar por compensación de área verde”, esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 5 de mayo del 2004, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, 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. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, quien deberá cancelar el valor económico por concepto de área verde. 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 oficio No. GADDMQ-PM-2023-3289-O, de 27 de julio de 2023, la Subprocuraduría de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala: *“(…) 5. **Análisis y pronunciamiento:** Del análisis de los informes técnicos y legales emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que en el presente caso el fraccionamiento producido por la sentencia de partición sobre el predio No. 9491, genera dos lotes (lote 1: 1701,50 m²; y, lote 2: 348,50 m²), siendo la zonificación del sector (D203-80), con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos. Con respecto a la contribución del área verde, la Administración Zonal Eloy Alfaro ha determinado que le corresponde al administrado compensar*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

en dinero la respectiva contribución de área verde. En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eloy Alfaro, la sentencia de fecha 05 de mayo de 2004 del Juzgado Noveno de lo Civil de Pichincha, Juicio de Partición No. 445-2002-ECS (actualmente en conocimiento de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, Juicio de Partición No. 17309-2002-0445); y, de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, en razón de que se cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, frente mínimo y contribución de área verde, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Cabe señalar que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, expuesto en este informe se refiere a los aspectos jurídicos correspondientes en razón de su competencia. En cuanto al contenido y los aspectos de orden técnico, son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generan”;

- Que** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 010, de 28 de septiembre de 2023 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió dictamen favorable para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito;
- Que** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 21 de mayo de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-049 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 del Ecuador; artículos 87 letra a) y d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE:

Artículo Único. - Autorizar la partición judicial del lote de terreno del predio No. 9491, con clave catastral Nro. 3100125001, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, a favor de los señores **Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco**; y, como efecto de dicha sentencia y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten.

De conformidad al análisis contenido en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3289-O de 27 de julio del 2023, suscrito por el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, los beneficiarios deberán compensar en dinero la respectiva contribución de área verde, de acuerdo



RESOLUCIÓN No. CDMQ-032-2024

con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa aplicable.

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.

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