



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

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-000-2023

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 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*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

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;
- Que** mediante Sentencia dictada el 21 de mayo del 2019, la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17230-2019-07410, declaró que la prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio ha operado a favor de la señora Quichimbo Saraguro Jane de Lourdes, del inmueble ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, sector El Tablón del Sur, con una superficie de 193,81 metros cuadrados;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

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 gCiudadana, 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 22 de septiembre de 2022, la señora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro, solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, perfeccionar el catastro de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, dada a su favor;

Que mediante informe técnico Nro. AZEE-DGT-UGU-2023-03, de 24 de enero de 2023, la Arq. Nancy Jiménez, funcionaria de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio
Descripción del Juicio

“(...)acepta el recurso de apelación de la actora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro y en los términos anotados REVOCA la sentencia subida en grado, disponiendo que ha operado en su beneficio la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado como Lote N° 2, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Zambiza, Sector “El tablón del Sur” en la calle José Ricardo Chiriboga y de los Olivos, pasaje A, sin nomenclatura municipal, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: con



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

cancha de futbol publica, en 10.84 metros; SUR: con propiedad de Segundo Oña Gualotuña, en 11.73 metros; ESTE: con pasaje A, en 18.41 m; y, OESTE: con la propiedad del Sr. José Tituaña, en 16.21 m, con una superficie total de 193.81 m² (...).

Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones

No. 17230-2019-07410

Perito: Arq. Fanny Rodríguez L. Registro de Perito N° 18-00207-00020

Lote= 193,81 m² NO Cumple

Frente= 18,41 m Cumple (...).

“(...) ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN

- **Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.**

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 29.07 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (300m²), 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 el Informe Técnico de 20 de enero de 2023 emitida por la Unidad de Catastros AZEE, “(...) valor del m² del predio N° 528385 de propiedad de SANCHEZ AGUILAR MARIA AGUSTA(...)” y remite la información siguiente:

AIVA	AREA m2	VALOR/m2	Avalúo de terreno
04290011 BUENOS AIRES SUR - URBANO	2.392,71	\$80.00	\$ 132.383,86
Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I° VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.			

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.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

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.
(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% 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:

$$(132.383,86 \text{ usd} / 2392,71 \text{ m}^2) * (193.81 \text{ m}^2) * (0,15) = 1.608,47 \text{ usd}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 528385	193.81	0,15	132.383,86	2392,71	1.608,47

5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 528385 sobre el cual los Sra. **QUICHIMBO SARAGURO JANE DE LOURDES** adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, **NO CUMPLE** con la zonificación asignada por la normativa metropolitana vigente, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo establecido en la zonificación vigente y no tiene frente hacia una vía pública aprobada, razón por la que esta Dirección emite Informe **Técnico Desfavorable**.

➤ Con relación al valor a cancelar por compensación de área verde, se procede a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que la Unidad Zonal de Catastro, conforme las actividades asignadas en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, proceda a emitir el valor a cancelar”;

Que mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M, de 10 de abril del 2023, el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala: “(...) Una vez que se ha presentado la



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

sentencia protocolizada; a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica considera que se continúe con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; sólo así, se evitará el inicio de posibles acciones constitucionales y legales por incumplimiento de sentencia por parte del administrado”;

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, 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 xx de xxxx de 2023, analizó el informe Nro. IC-CUS-2023-032, 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. 528385, clave catastral No. 1191101005000000000, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, 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. 17230-2019-07410, mediante la cual la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de la señora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro, por una superficie de 193,81 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la señora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro, 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-000-2023

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