



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 01 de diciembre del 2017, la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio No. 17320-2011-0017, señala: *"(...) Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del señor Marco Marcelino Lomas Ayala, respecto del lote de terreno que forma parte de uno de mayor extensión, adquirido por adjudicación del IERAC, en el barrio Jardines del Norte, parroquia Pomasqui de este Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha, con una superficie de 210 metros cuadrados, el mismo*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con Pasaje sin nombre en 12,80 mts.; SUR: Con Teófilo Simbaña en 12,30 mts.; ESTE: Con Luis Velásquez en 17 mts.; OESTE: Con Iván Avilés en 16,50 mts. Por formar parte, el bien inmueble objeto de la prescripción, de otro de mayor extensión el actor deberá tramitar la autorización municipal ante la Administración zonal correspondiente el fraccionamiento del inmueble de mayor extensión, previo a la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad (...);

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 documento No. 3022, ingresado a la Administración Zonal Calderón con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E, de 24 de agosto de 2021, el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó *“(...) finiquitar de la manera más oportuna dichos Trámites (...)”*, referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030;



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

Que mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2021-0142-M de 14 de septiembre de 2021, la Ing. Nancy Maribel Calapaqui Chilibingua, Responsable de la Unidad Catastro Administración Zonal Calderón, señala:

“De la base legal expuesta, me permito informar que, es competencia de la Dirección Metropolitana de Catastro ingresar al sistema de Catastro las sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio y generar número de predio, una vez ingresado al Sistema de Licencias Metropolitanas SLUM, más no la de generar valor alguno sobrecompensaciones monetarias por la contribución del 15% del área útil prescrita.

Por tanto, revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 390030, Clave Catastral 1381404022, ubicado en la parroquia Calderón y catastrado a nombre de GONZALEZ QUISILEMA MANUEL MARIA HRDS Ci. 1701478479, registra los siguientes datos técnicos:

| AIVA | AREA | VALOR/m2 | Avalúo de terreno |
|--|------------|----------|-------------------|
| 08010114 COOPERATIVA LUZ Y VIDA - URBANO | 9.256,70m2 | 95,00usd | 739.300,23usd |

Base Legal: Ordenanza Metropolitana Nro. 008-2019, Modificatoria del Capítulo I “VALORACIÓN INMOBILIARIA”, DEL TÍTULO III “, DEL LIBRO 111.5 Del Eje Económico 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 Rurales del Distrito Metropolitano a regir para el Bienio 2020-2021.

Que mediante oficio GADDMQ-AZCA-DGT-2021-2662-M de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Jefatura de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón se expone:

“El inmueble descrito en la Sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio del Sr. MARCO MARCELINO LOMAS AYALA con cedula CU: 150018328-8, referencia LOTE No. 12; se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ y VIDA de la parroquia de CALDERON, como se visualiza en la foto adjunta De acuerdo al Plan Parcial Calderón las vías locales



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

*existentes aperturada, aprobadas por ordenanza Metropolitana Nro. 0209-(005/Ref0016)(P.P.C). Esta Sentencia de Prescripción **Adquisitiva NO COLINDA** con ninguna vía Pública aprobada para su acceso."*

Que, mediante Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-2021-016 de 24 de noviembre de 2021, el Ing. Israel Jiménez Veloz, señala:

*"Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el Lote mínimo establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el Frente mínimo; razón por la que se emite **Informe Técnico Desfavorable**";*

Que, la Comisión en sesión ordinaria Nro. 149 de 06 de junio de 2022, analizó el expediente relacionado con la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 390030, clave catastral Nro. 1 3814 04 022 000 000 000, ubicado en la parroquia Calderón, a favor del Sr. Marco Marcelino Lomas Ayala; y, emitió dictamen favorable para conocimiento del Concejo Metropolitano;

Que mediante resolución No. C 005-2023, de 05 de enero de 2023, el Concejo Metropolitano de Quito resolvió: *"Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el Informe No. IC-CUS-2022-060, que hace referencia a la sentencia emitida dentro del proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 390030, ubicado en la parroquia Calderón, a efecto de verificar y actualizar los valores correspondientes a este predio, previo a que vuelva a ser sometido a conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito";*

Que mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZC-2023-0116-M, de 20 de marzo de 2023, el Arq. Ricardo Francisco Cáceres Castro, Responsable del Área de Catastro de la Administración Zonal Calderón, señala: *"(...) En atención a Memorando GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0290-M, de fecha 17 de marzo de 2022 mediante el cual la Unidad de Gestión Urbana solicita se remita el valor del AIVA y Valor del Terreno por metro cuadrado del Predio 390030, ubicado en el barrio Luz y Vida, parroquia de Calderón, con el fin de calcular el valor por compensación del área verde por subdivisión y dar respuesta al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1159-O, mediante el cual el Abg. Pablo Santillán, Secretario General de Concejo metropolitano, solicita que en el término de 8 días se actualicen los informes Técnico y Legal de la Prescripción adquisitivo de Dominio a favor de Lomas Ayala Rosa María y de Lomas Ayala Marco Marcelo de las prescripciones parciales sobre el Predio 390030.*



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

| Predio | Aíva valorativa | Valor USD/m ² /Lote Tipo | Superficie Lote(m ²) | Avalúo de Terreno | Avalúo Total |
|--|---|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
| 390030 Clave Catastral: 1381404022 | 08550114 COOPERATIVA LUZ Y VIDA - URBANO | 98 | 8706,75m ² | \$ 595.064,57 | 1.883.361,28\$ |

“Se deja expresa constancia, que en el Predio: 390030, Clave Catastral: 1381404022 se han ejecutado prescripciones adquisitivas de dominio, por lo tanto, el avalúo catastral corresponde a la parte sobrante del inmueble”;

Que mediante memorando No. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0094-M, de 29 de marzo del 2023, la 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-2023-001, de 21 de marzo de 2023, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón conmemorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0317-M de 22 de marzo de 2023, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el “Frente mínimo”, 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. 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-2023-033, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

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. 390030, clave catastral Nro. 13814 04 022 000 000 000, 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. 17320-2011-0017, 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 operado a favor del señor Marco Lomas Ayala, por una superficie de 210,00 m².

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el señor Marco Lomas Ayala, 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.

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.



RESOLUCIÓN No. CDMQ-000-2023

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