**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 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 2410 del el 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 IV.1.70, numeral 1, establece que: *“1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.”*;

**Que,** el Código Municipal en su artículo IV.1.79, establece: *“Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada: (...) 4. 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, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente”;*

**Que,** mediante sentencia judicial dictada por el Dr. Ambas Cuatín María de los Ángeles, Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio Nro. 17311-2014-0389 del 30 de noviembre de 2017, los cónyuges *SEGUNDO FRANCISCO NAULA GUAMÁN y VERÓNICA ALEXANDRA MENA ENRÍQUEZ*, adquieren, mediante la figura legal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, *han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno ubicado en el cantón Quito, parroquia de Nanegal, parroquia del mismo nombre, provincia de Pichincha, con una superficie de 865,62m2 y está comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Propiedad de la señora Blanca Morales Ayala. en 22,63m; SUR: propiedad de Pacho Naula Paltán, en 21.01m; ESTE: propiedad de Pacho Naula Paltán , en 18,15m y 22,66m, OESTE: Sendero Comunitario en 33.48m. De conformidad con e Art. 2413 del Código Civil, la sentencia judicial que declara una prescripción adquisitiva de dominio hará las veces de escritura pública para l propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción. Ejecutoriada esta sentencia, se conferirá copia certificada del informe pericial (fs. 180 A 184) Y del plano constante a Fs. 185 de autos. Se cancela la inscripción de la demanda ordenada mediante auto de 26 de mayo del 2014, e inscrita el 15 de julio del 2014, repertorio No. 58867 del Registro de Demandas Tomo 145, para lo cual se notificará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Cúmplase con los requisitos municipales propios para el traspaso de dominio, así como de ser necesario se aplicará lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, también como los requeridos en el Registro de la Propiedad. (…)”*

**Que*,***mediante criterio técnico expresado a través del memorando Nro.GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0089-M de 11 de marzo de 2021 contenido en el informe técnico No. 015-UZGT-2021, el Ingeniero Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión Territorial señala: *“(…)De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 865,62m2 por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta NO CUMPLE con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo, según Informe de regulación Metropolitana, la zonificación asignada al área de prescripción es A7 (A50002-1), uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, lote mínimo 5000m2, frente mínimo 125 m, en el predio N° 5203594.*

*No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por el Juzgado Séptimo de lo civil de Pichincha 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.”*

**Que,** mediante oficio Nro. ………..de …….., la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, en el que establece: *"……………";*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. …, de … de … de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente , y emitió dictamen …,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el … de … de 2020, analizó el informe Nro. IC-CUS-2020-… emitido por la Comisión de Uso de Suelo;

**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 1.-** Acoger el informe Nro. IC-CUS-2021-….. emitido por la Comisión de Uso de Suelo, y por tanto, conocer la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y como efecto de dicha sentencia, y para su efectiva ejecución, autorizar la subdivisión del bien en mención, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo IV.1.79 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el/la señor ……………. deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo al cálculo que realice la Administración Zonal LA Delicia, al momento del pago.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal……….. y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

**Disposición Final.-** La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación.

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el ………..

**Alcaldía del Distrito Metropolitano. -** Distrito Metropolitano de Quito, ………..

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente resolución fue discutida y aprobada en la continuación de la sesión No. 055 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, modalidad virtual, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 02 de julio de 2020; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 02 de julio de 2020.

**Lo certifico. -** Distrito Metropolitano de Quito, 02 de julio de 2020.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**