**Dr. Santiago Guarderas Izquierdo**

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**RESOLUCIÓN No. ……………………**

**CONSIDERACIONES:**

**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**, los literales a), d) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización 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 urbanístico de la tierra”;*

**Que**, el artículo 323 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización 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 472 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización 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...”;*

**Que**, el artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización 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, 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 artículo 2156 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante, “Código Municipal”, señala que las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son: *“a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales”*;

**Que**, el literal a) del numeral 1, del artículo 2157 del Código Municipal establece: *"1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones: a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.";*

**Que**, los numerales 1 y 5 del artículo 2162, del Código Municipal determina, 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. 5. Se considera, además, como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Éstas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”*;

**Que**, el artículo 2164 del Código Municipal, respecto a las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *"Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano”;*

**Que,** el artículo2171 de la Ordenanza 001, establece Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos: *“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”;*

**Que**, mediante oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, la Procuraduría Metropolitana ya se pronunció respecto al marco legal y operativo para los casos de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, en varios escenarios en los que las superficies demandadas cumplen con los requerimientos técnicos para fraccionar y en otros en los que no cumplen estos requerimientos; así el presente caso se encuentra dentro del escenario B.2.1, el cual, textualmente señala: *“(...) En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado “lote mínimo”. En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar con pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (...)”;*

**Que,** con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17230-2017-10398,, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió “(…)*se ACEPTA la demanda de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de la señora EVELIN DOROTEA LEMUS VILLARREAL, de la casa No. 097 del Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, Etapa II de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, misma que se encuentra demarcada por los siguientes linderos: NORTE: en una longitud 6 metros con el cerramiento de Hogar de Ancianos Betania; por el SUR linda en 6,00 metros con la calle Nro. 2; Al ESTE linda en una longitud de 13,45 metros con la casa 98; y al OESTE linda en una longitud de 13,45 metros con la casa 96. El inmueble tiene un una superficie total de 91,20 metros. 9.2 Ejecutoriada que se encuentre la presente sentencia, junto con el informe pericial que obra en el proceso, confiéranse copia certificada de dichas piezas procesales, a fin de que se protocolice en una de las Notarías Públicas y se inscriba en el Registro de la Propiedad de este cantón, para que sirva de justo título, de conformidad con los Arts. 705 y 2413 del Código Sustantivo Civil. Previo a la inscripción, los actores deberán pagar el impuesto de alcabala y demás tributos aplicables, conforme lo estatuido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. 9.3 Se CANCELA la inscripción de la demanda dispuesta en el auto de calificación expedido el martes 17 de agosto del 2017, las 11h53, inscrita en el Tomo 148, Repertorio(s) 88642 del Registro de Demandas; para tal propósito, notifíquese de este particular al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón, a fin de que tome nota de la presente cancelación en el libro correspondiente, debiendo la parte interesada prestar las facilidades del caso a fin de que se cumpla con esta disposición judicial, (…)”;*

**Que,** mediante **Aclaratoria** de jueves 03 de marzo de 2022 “*Agréguese al proceso el escrito presentado. En lo principal, de conformidad con el artículo 100 del Código Orgánico General de Procesos: “Inmutabilidad de la sentencia.- Pronunciada y notificada la sentencia, cesará la competencia de la o del juzgador respecto a la cuestión decidida y no la podrá modificar en parte alguna, aunque se presenten nuevas pruebas. Podrá, sin embargo, aclararla o ampliarla a petición de parte, dentro del término concedido para el efecto. Los errores de escritura, como de nombres, de citas legales, de cálculo o puramente numéricos podrán ser corregidos, de oficio o a petición de parte, aun durante la ejecución de la sentencia, sin que en caso alguno se modifique el sentido de la resolución.” Por un error involuntario, en el numeral NOVENO de la parte resolutiva de la sentencia emitida el 29 de noviembre de 2018, se ha hecho constar como superficie total del bien inmueble 91,20 metros cuadrados, SIENDO LO CORRECTO 84 METROS CUADRADOS. En todo lo demás, las partes estén a lo dispuesto en la referida sentencia.-”*

**Que**, Mediante oficio S/N el Dr. Vicente Patricio Egas Muños, en calidad de abogado de la señora Lemus Villareal Evelyn Dorotea, ingresa oficio físico a la Administración Zonal Calderón, en el cual expone “(...) en libre ejercicio profesional y dando contestación a los oficios números GADDMQ-AZCA-2021-2496-O Y GADDMQ-AZCA-2021-2775-O de fechas 17 de agosto de 2021 y 02 de septiembre de 2021 respectivamente, y con fin de cumplir lo requerido por su autoridad a usted digo: Adjunto sírvase encontrar al presente, cinco (5) CDs correspondientes a los inmuebles que en posesión están cinco personas que obtuvieron las sentencias adquisitivas de dominio, las mismas que se encuentran ejecutoriadas, datos necesarios para el cálculo del pago del 15% de las áreas verdes y que corresponden a.(…)”

Mediante ingreso físico del 30 de mayo de 2022 en ventanilla de gestión el Abg. Vicente Egas ingresa aclaratoria de sentencia dentro del juicio 17230-2017-10398 (...)”

**Que**, con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-034 de 19 de agosto de 2022, el Jefe de Gestión Urbana, de la Prescripción Parcial del predio 1296691 en el cual concluye: *“Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 84 m2 menor a 600m2 zonificación vigente; además no tiene frente hacia una vía aprobada razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable.*

*El 15% del área útil prescrita corresponde a 12.60 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (600m2), 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* (…)*”.*

**Que**, Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1434-M de 19 de agosto de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(…) *La Dirección de Gestión del Territorio, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado, emite Informe Técnico No. AZCA-DGT- 2022-034 en el cual en su literal 5 se concluye con* ***criterio Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva*** *Parcial del predio 1296691 a favor de Evelyn Lemus, debido a que la sentencia no cumple con la zonificación vigente establecida”.*

**Que**, la Directora de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón, emite el Informe Legal contenido en el memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2022-0410, de 06 de septiembre de 2022, en el que concluyó: *“Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2022-034 de 19 de agosto de 2022 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón, con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1434-M de la misma fecha, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1296691, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” y “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 84 m2 menor a 600m2 zonificación vigente; por lo que se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.*

*Así mismo en lo referente en el área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2171 de la Ordenanza 001”*

Que, con informe de la Comisión de Uso de Suelo, emitió criterio favorable

En el ejercicio de sus atribuciones legales,

**RESUELVO**

**Artículo 1.-** De conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17230-2016-17987, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de la señora Evelin Dorotea Lemus Villarreal de la casa No.97, ubicado en el Conjunto Habitacional Paseos de Calderón, II Etapa de la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito; Resuelvo……….

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

**Disposición General Única. -** La presente resolución se aprueba en 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 la fecha de su expedición.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo.

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |