**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. 17230-2017-13369, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió “(…) *ACEPTA la demanda, declarando prescritos los derechos de dominio que ha ostentado María Tránsito Tipán Guachamin; y los herederos presuntos y desconocidos del señor Manuel María González Quisilema, sobre el bien inmueble ubicado en el Pasaje Jardines del Norte y la vía que va hacía Pomasqui, sector San José de Morán, parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte, en trece metros con sesenta centímetros (13,60m)con propiedad de los herederos de la señora Blanca Tamayo; Sur, en nueve metros con diez centímetros (9,10 m) con pasaje Jardines del Norte; Este, en veinte metros (20 m) con propiedad de los herederos del señor Manuel González; y, Oeste, en veinte metros con diez centímetros (20,10 m) con propiedad del señor José Tipantuña. Con una superficie de doscientos treinta y cinco metros cuadrados con ochenta y seis decímetros cuadrados (235,86m2); de más características y especificaciones constantes en el escrito inicial de demanda, certificado de gravámenes e informe pericial. Por efectos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio declarada, los señores Aparicio Aureliano Valarezo Merizalde y María De Lourdes Saavedra Alencastro, por sus propios derechos, adquiere el dominio del señalado inmueble, incluyendo las construcciones y servidumbres establecidas. La parte actora deberá asumir las responsabilidades civiles y penales, respecto de la prueba en caso de que ésta resulte falsa. La resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada que fuera esta sentencia, confiérase copias certificadas para que la parte actora protocolice en una de las Notarías del cantón Quito y se proceda a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de éste cantón y le sirva de título de propiedad. No obstante, si por alguna circunstancia la parte demandada apareciere alegando, no haber sido citada en el lugar real de su habitación, demostrado el particular, el Juzgado deslinda su responsabilidad respecto de la validez de la presente sentencia, dándose inicio inmediato a las acciones penales por el delito de perjurio.- La presente sentencia, reconoce los derechos discernidos, sobre el predio materia de la demanda, en cuanto a la cabida, y linderos determinados en la demanda e informe pericial, por lo tanto no se responsabiliza si existen diferencias*. *Por no  
encontrarse ninguno de los presupuestos establecidos en los artículos 284 y 286 del  
Código Orgánico General de Procesos no se dispone el pago de costas, en las que se  
incluye los montos previstos en el artículo 285 del invocado cuerpo legal”, (…)”.*

**Que**, En atención al documento ingresado a esta Administración Zonal con ticket Sitra No. GADDMQ-AZCA-2021-1268-E de 24 de agosto de 2021, mediante el cual el Arq. Damián Álvarez, en representación de los demandantes, informó sobre las sentencias tramitadas y solicitó *¨ (…)* *finiquitar de la manera más oportuna dichos tramites (…) ¨, referentes a 6 procesos de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio parciales, en el predio No. 390030* (...)”

**Que**, con Informe Técnico AZCA-DGT-2022-035 de 22 de agosto de 2022, el Jefe de Gestión Urbana, de la Prescripción Parcial del predio 390030 en el cual concluye: *“Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 235.86 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; pero no cumple con el ¨frente mínimo¨, ya que no colinda con una vía publica aprobada, razón por la que se* ***emite Informe Técnico Desfavorable****.*

*El 15% del área útil prescrita corresponde a 35.38 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m2), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo con el avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente”.*

**Que**, Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2022-1447-M de 23 de agosto de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica que “(…) *la Administración Zonal Calderón a través de* *la Dirección de Gestión del Territorio, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado, emite Informe Técnico No.* ***AZCA-DGT- 2022-035*** *en el cual en su literal 5 se concluye con* ***criterio Desfavorable a la Prescripción Adquisitiva*** *Parcial del predio 390030 a favor de Aparicio Aurelio Valarezo, 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-2022-0421 de 12 de septiembre de 2022, en el que concluyó: *“Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2022-035 de 22 de agosto de 2022 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón, en el que indica que la Prescripción Adquisitiva de Dominio de una parte del inmueble del predio No. 390030, cumple con: “lote mínimo” correspondiente a 235.86 mayor a lo establecido en la ordenanza vigente; pero no cumple con el ¨frente mínimo¨, ya que no colinda con una vía pública, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y 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. 17230-2017-13369, 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 del señor Aparicio Aureliano Valarezo Merizalde*,* con CI: 170380622-2, referencia LOTE No. 7: se encuentra ubicado en la parte superior derecha del predio No. 390030 de clave catastral 13814-04-022 ubicado en el sector LUZ Y VIDA de la parroquia CALDERON*,* 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**

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