**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 2162, 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 2171, 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,** los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, conceden la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble situado en la ciudadela o barrio Carcelén del cantón Quito, provincia de Pichincha ,que tiene una superficie de 146.36 metros cuadrados y que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos : NORTE, en 7.30 metros de longitud con la calle pública denominada José Ordoñez; SUR, en la longitud de 6,70 metros con la propiedad de la señora Alicia Acosta; ESTE, en la longitud de 19,80 metros, con propiedad de los señores Segundo Andres Pacheco Rosero y Martha Guachamín Sigcha; y, OESTE, en la longitud de 22,00 metros con propiedad del señor Segundo Armijos y Carmen González, disponiendo que ejecutoriada la sentencia se confiera copias certificadas y se protocolice en una de las Notarías del Cantón y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, para que sirva de título de dominio del inmueble que están en posesión.**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 Informe técnico No. 017-UZGT-2020, el Arquitecto Galo Cruz, Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“(…) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 146.60 m2 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 D3 (D203-80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 200 m2, en el predio N° 255040. No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, cambie las condiciones del predio N° 255040en 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 Informe Técnico No. 059-UZGT-2021, de 23 de septiembre de 2021, el Arq. Galo Cruz de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

***“CONCLUSIONES***

*De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 146.60 m2 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 D3 (D203- 80), uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, lote mínimo 200 m2, en el predio N° 255040.*

*No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Quito, Segunda Sala de lo Civil y Mercantil el 17 de agosto del año 2005, cambie las condiciones del predio N° 255040 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.*

*Del Informe de Catastro, con Memorando N° GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2021- 0159-M de 22 de septiembre del 2021, se determina que el valor por m2 es de USD 190.00. El 15% del área útil (146.36 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 21.95 m2.*

*En base a estos antecedentes, el valor monetario según el avalúo catastral actualizado, por la contribución del 15 % del área útil adquirida mediante sentencia corresponde a* ***USD 4.170.50”.***

**Que,** mediante memorando Nro. AZLD DJ-2020-399, de 12 de noviembre de 2020, el Dr. Byron Vinicio Flores López, Director Jurídico la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“(…) En el presente caso es pertinente que previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro, se alcance del Concejo Metropolitano una excepción a las condiciones generales que rige al predio No. 255040 que es D3 (D203-80) lote mínimo 200m2, en cumplimiento a la sentencia previo conocimiento e informe de la Comisión pertinente”.*

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2020-0096-M, de 09 de marzo de 2020, el abogado Dr. Byron Vinicio Flores López, Director Jurídico la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“(…) Revisado el expediente se puede establecer que dentro del Juicio No. 17312- 1999-0889 con providencia de 7 de mayo del 2019, el señor Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dispone la emisión del oficio objeto de este informe, ordenando al señor Administrador Zonal La Delicia, de estricto cumplimiento a los dispuesto en la sentencia dictada por la Segunda Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Superior de Justicia de 17 de agosto del 2005, de forma inmediata.*

*La Providencia citada es una orden de autoridad competente de cumplimiento inmediato, que tiene como antecedente una sentencia firme y ejecutoriada que tiene que ejecutarse. El incumplimiento o retardo en su ejecución puede llevar a que se configure el delito de desacato, en el caso que nos ocupa del funcionario que está en la obligación de ejecutar lo ordenado, pudiendo imponérsele las sanciones que la ley prevé para estos casos”.*

**Que,** mediante oficio GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinueza, 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 Ciudadana, 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,**  la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 126, de 03 de enero de 2022, 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 … de … de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-008, 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-2022-008 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 2171 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores Jorge Iván Vallejo Villareal y Mirian Yolanda Guachamín Sigcha, deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, que, de acuerdo al cálculo realizado por la Administración Zonal, corresponde al valor deUSD 4.170.50 dólares.

**Artículo 2.-** 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.

**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. Santiago Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente resolución fue discutida y aprobada en la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2022; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2022.

**Lo certifico. -** Distrito Metropolitano de Quito.

Abg. Pablo Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**