**RESOLUCIÓN No. C XXX-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 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 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 2188, 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 2266.160, establece: *“compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- 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.*

*Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.”;*

**Que,** con proceso de Juicio No. 17230-2019-07410, la Unidad Judicial Civil con sede en la

Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, resuelve: *¨* ***ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA.-*** *acepta el recurso de apelación de la actora Jane de Lourdes Quichimbo Saraguro y en los términos anotados REVOCA la sentencia subida en grado, disponiendo que ha operado en su beneficio la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado como Lote Nº 2, ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Zambiza, Sector “El tablón del Sur” en la calle José Ricardo Chiriboga y de los Olivos, pasaje A, sin nomenclatura municipal, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: NORTE: con cancha de futbol publica, en 10.84 metros; SUR: con propiedad de Segundo Oña Gualotuña, en 11.73 metros; ESTE: con pasaje A, en 18.41 m; y, OESTE: con la propiedad del Sr. José Tituaña, en 16.21 m, con una superficie total de 193.81 m2 (…)¨*;

**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 CODIGO: AZEE-DGT-UGU-2023-03 de 24 de enero de 2023, laArq. Nancy jimenez, Jefe de Gestión Urbana, señala:

*“(…)Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 528385 sobre el cual los Sra. QUICHIMBO SARAGURO JANE DE LOURDES adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, NO CUMPLE con la zonificación asignada por la normativa metropolitana vigente, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo establecido en la zonificación vigente y no tiene frente hacia una vía pública aprobada, razón por la que esta Dirección emite Informe Técnico Desfavorable. ”*;

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0040 M de 20de enero de 2023, la Ing. Esther Liliana Guascal, Responsable de la Unidad de Catastros AZEE, señala:

*“(…)En lo que corresponde a las competencias de la Unidad de Catastro, revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 528385, Clave Catastral 119110100, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca y catastrado a nombre de SANCHEZ AGUILAR MARIA AUGUSTA C.I; 1712837887, sírvase encontrar el dato correspondiente* ***al VALOR DEL AVALUO DEL TERRENO*** *que el predio registra:*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***AIVA*** | ***AREA m2*** | ***VALOR/m2*** | ***Avalúo*** |
| ***Terreno*** | ***de*** |
| 04290011  BUENOS AIRES SUR-URBANO | *2.392,71* | $80,00 | $132.383,86 |
| ***Base Legal:*** *ORDENANZA METROPOLITANA* ***Nro. 27-2021*** *MODIFICATORIA*  *DEL CAPÍTULO I" VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio*  *2022-2023.”* | | | |
|
|

**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,** mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0305-M, de 10 de abril de

2023, el Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director Jurídico de la Zonal de la Administración Eugenio Espejo, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(… )* *El artículo 82 de la Constitución de la República que textualmente establece: Artículo 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas, previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes; para definir de mejor manera este principio y derecho constitucional a la vez ha sido conceptualizado por el máximo organismo de justicia constitucional como lo es la Corte Constitucional en los siguientes términos: "El artículo 82 de la Constitución de la República*

*del Ecuador determina el derecho a la seguridad jurídica, que se fundamenta en el respeto a la Constitución, por lo que las normas que forman parte del ordenamiento jurídico deben encontrarse determinadas previamente, además de ser claras y públicas, solo así se tendrá certeza de que la normativa existente en la legislación será aplicada cumpliendo ciertos lineamientos que generan la confianza acerca del respeto de los derechos consagrados en el texto constitucional."*

*Es así que la referida garantía guarda íntima relación con la garantía constitucional del debido proceso, pues al ser una características de los derechos constitucionales la interdependencia, no cabe duda que la autoridad pública al garantizar las normas y los derechos de las partes dentro de un proceso administrativo o judicial asegura el respeto a la Constitución y a las demás normas que integran el ordenamiento jurídico, consiguiendo de esta manera la sujeción de todos los poderes del Estado a la Constitución en donde la ley se concreta en la confiabilidad, en el orden jurídico, en la certeza sobre el derecho escrito y vigente, es decir, el reconocimiento y la previsión de la situación jurídica.*

***CONCLUSIÓN.-***

*Una vez que se ha presentado la sentencia protocolizada; a fin de garantizar derechos constitucionales y legales del administrado, esta dirección Jurídica considera que se continúe con el proceso de ejecución y cumplimiento de la sentencia expedida; sólo así, se evitará el inicio de posibles acciones constitucionales y legales por incumplimiento de sentencia por parte del administrado. ”;*

**Que,** la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. XXX, de XXX de XXXX 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 01 de noviembre de 2022, analizó el informe Nro. IC-CUS-2022-036, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y,

**En ejercicio de las atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República; y, 87 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,**

**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Acoger el informe Nro. IC-CUS-2023-XXX 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 artículo 2266.160 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores XXXXXXXXXX, deberán compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada de acuerdo con el cálculo que realice la administración zonal competente.

**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 ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, al primer día del mes de XXXXXXXXX de dos mil veintitres.

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Resolución fue discutida y aprobada en sesión pública No.XXXX ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXX; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Ab. Pablo Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**