**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 424 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y  
Descentralización, en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: “En lassubdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativade urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitaciónde vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por unasola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno AutónomoDescentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”.

**Que**, el artículo 472 ibídem, indica: “*Superficie mínima de los predios. - 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 473 del mismo cuerpo normativo, señala: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En caso departición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a lamunicipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sinocon informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, seránula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipalmetropolitano 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 2266.156 de la Ordenanza Metropolitana No. 001, indica**: *“Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial***. - *En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subpárrafo*”.

**Que,** el artículo 2266.160, señala: ***“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,** El artículo 2266.161, dice**: *“Condiciones generales de la compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones y particiones judiciales.-*** *En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano 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.*

*El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito. Las administraciones zonales serán las encargadas de realizar el referido cálculo.*

*Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública y área comunitaria, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.*

*Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, áreas comunitarias, y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente”.*

**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 (...)”.*

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado que *la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el “lote Mínimo” datos establecidos en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública No Cumple con el “Frente Mínimo”,* en virtud de lo establecido en el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana se deberá contar con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana; Informe de la Secretaría General del Concejo, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Uso de Suelo y posterior resolución del Concejo Metropolitano

**Que,** con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17311-2014-0717, mediante el cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente señala “(…) (...) *esta juzgadora ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, acepta la demanda y en consecuencia se declara que la accionante MARIA HORTENCIA MONTENEGRO GUAMAN ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el lote de terreno S/N ubicado en el pasaje E1J y sin numeración y la calle Tello Alberto Hinojosa Tufiño, barrio la Universal de la Parroquia de Llano Chico, cantón Quito, Provincia de Pichincha, cuyos linderos son: NORTE: Pasaje E1J en una longitud de 18.12m; SUR: Con la quebrada Pinshocchaca con una longitud de 17.34m; ESTE: Con la propiedad de Juan Manuel Montenegro Guamán en una longitud de 63.53m; y, OESTE: Con pasaje sin nombre en una longitud de 60.32m, con una superficie de 1.078m2 (MIL SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). De conformidad con el Art. 2413 del Código Civil, la sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la 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 y del plano constantes a fs. 98 a 100 y anexo. Se cancela la inscripción de la demanda ordenada mediante auto de 22 de agosto del 2014, las 15h38 (fs. 7) y que se encuentra inscrita en el Registro de demandas, tomo 145, repertorio 80451, de 18 de septiembre del 2014 (fs. 11) para lo cual se notificará al Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Cúmplase con los requisitos municipales propios para el traspaso de dominio, así como 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. Sin costas ni honorarios que regular. (…)¨*

**Que**, mediante documento ingresado a esta Administración con Nro. GADDMQ-AZC-DAF-2022-2614-E de 02 de noviembre de 2022 suscrito por la Sra. María Hortencia Montenegro Guamán, mediante el cual expone: “(…) *solicito a Ud. Por su intermedio a quien corresponda, para continuar con la escritura de Juicio ordinario por PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, que está a mi nombre proceso número 17311-2014-0717, el juicio esta protocolizada el 21 de agosto de 2018 en la notaría 24, necesito implantar el lote de terreno, catastrar (…)”.*;

**Que**, con Informe Técnico AZCA-DGT-2023-004 de 10 de abril de 2023, emitido por el Jefe de Gestión Urbana, de la Prescripción Parcial del predio 1271057 en el cual concluye: “*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057,* ***Cumple*** *con el ¨Lote mínimo¨ establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública* ***No cumple*** *con el ¨Frente mínimo¨, razón por la que se emite* ***Informe Técnico Desfavorable***”;

**Que**, con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-414-M de 11 de abril de 2023, mediante el cual la Directora de Gestión del Territorio indica *“En atención a trámite* ***GADDMQ-AZC-DAF-2022-2614-E*** *de fecha 02 de noviembre de 2022, mediante el cual la señora María Hortencia Montenegro Guamán solicita continuar con la escritura de Juicio 17311-2014-0717 correspondiente a la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio parcial del predio 1271057.*

*Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio a través de la Unidad de Gestión Urbana informa que se ha generado informe de prescripción adquisitiva de dominio Nro. AZCA-DGT-2023-004 en el cual en el literal 5 de conclusiones expone:* ¨Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el “lote mínimo” establecido en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el ¨Frente mínimo¨, razón por la que se emite ***Informe Técnico Desfavorable***”;

**Que**, la Directora de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón, emite el Informe Legal contenido en el memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0121-M de 13 de abril de 2023, en el que concluyó: *“Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DGT-2023-004, de 10 de abril de 2023, del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-0414-M de 11 de abril de 2023, en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 1271057, Cumple con el ¨Lote mínimo¨ establecida en la zonificación vigente, pero al no tener frente hacia una vía pública no cumple con el ¨Frente mínimo¨, razón por la que se emite* ***Informe Técnico Desfavorable”****, en este sentido, 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. 17311-2014-0717, 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 favor de la señora María Hortencia Montenegro Guamán adquirida por prescripción extraordinaria de dominio, sobre parte del predio 1271057 en el barrio la Universal de la Parroquia de Llano Chico 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**

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