**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,** mediante sentencia judicial dictada el 2 de junio de 2017, por la Dra. Lliana Patricia Cabrera Solórzano en calidad de Jueza de la Unidad Judicial Civil de Pichincha con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 17230-2015-11836: *“(…) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, una parcela de terreno ubicado en el sector denominado Tulipe, situado en la parroquia Gualea del cantón Quito, provincia de Pichincha, con una cabida aproximada de ochocientos metros cuadrados (800m2) de acuerdo con el plano aparejado a la demanda, y cuyos linderos son los siguientes: NORTE: Propiedad del Sr. Euclides Miño; SUR::Propiedad del Sr. Raúl Serrano, ESTE: Río Tulipe; OESTE: terrenos del Sr. Euclides Miño. Esta resolución tiene el carácter de 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 la presente, protocolícese en una de las notarías de este Cantón, a fin de que le sirva como título de propiedad, Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente, hecho procédase a la inscripción, acorde a lo dispuesto en el Art. 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se notificar al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón, autorización otorgada a los abogados patrocinadores de la parte actora y hágase saber a la Dra., Elizabeth Lugo que ha sido sustituida en la defensa. En cuando al escrito de fojas 45, no se considera, por cuanto la parte actora en escrito que se incorpora, menciona que por error ha sido presentado en este juicio (…)”*

**Que*,***mediante criterio técnico expresado a través del memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0352-M de 09 de julio de 2021 contenido en el informe técnico No. 038-UZGT-2021, el Ingeniero Adrián Patricio Aguas Camacho, Director de Gestión Territorial señala: *“(…) De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 800,00 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 No. 740415, las zonificaciones asignadas al área de prescripción son: A7(A50002-1), Lote mínimo: 50000m2, Frente mínimo: 125 m, Uso de Suelo: (RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y A31 (PQ), Lote mínimo 0 m2, Frente mínimo: 0 m, Uso de Suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, en el predio N° 5300084. No obstante se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Quito, el 02 de junio del año 2017, cambie las condiciones del predio N° 5300084 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-2021-0117-M del 23 de Junio del 2021, se determina que el valor por m2 es de USD 0,36, el 15% del área útil (800,00 m2) adquirida mediante sentencia corresponde a 120,00 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 43,20.”*

**Que,** mediante oficio Nro. ………..de …….., la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, en el que establece: *"……………";*

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. …, de … de … de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente , y emitió dictamen …,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el … de … de 2020, analizó el informe Nro. IC-CUS-2020-… 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-2021-….. 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, el/la señor ……………. deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo al cálculo que realice la Administración Zonal LA Delicia, al momento del pago.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal……….. 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 continuación de la sesión No. 0xx ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, modalidad virtual, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el 08 de diciembre de 2021; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de diciembre de 2021.

**Lo certifico. -** Distrito Metropolitano de Quito, 08 de diciembre de 2021.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**