

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-CUS-2024-002**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA Y RESUELVA SOBRE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL PREDIO No. 543961, CLAVE CATASTRAL No. 3170908008, UBICADO EN LA PARROQUIA CHILLOGALLO, A FAVOR DE LA SEÑORA MARÍA CARMEN MALLITAXI ACHIG, PARA QUE SE AUTORICE 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 2567 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Adrián Ibarra - Presidente de la Comisión

Diego Garrido - Vicepresidente de la Comisión

Fidel Chamba - Integrante de la Comisión

Fernanda Racines - Integrante de la Comisión

Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 01 de febrero de 2024**

## 1. OBJETO DEL INFORME:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 017 Ordinaria, realizada el 01 de febrero de 2024, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 543961, clave catastral No. 3170908008, ubicado en la parroquia Chillogallo, a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig.

## 2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

- 2.1. Mediante oficio con referencia en el expediente Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano a la fecha, en relación a la consulta formulada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana mediante oficio No. SCTP-No. 0748 de 07 de junio de 2011, en la parte pertinente señala:

### *“(...) ANÁLISIS DEPENDIENDO DE LOS ESCENARIOS:*

- A. *La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena expresamente el catastro y la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante.*

*A.1.- En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos (entiéndase sin requerirle al interesado el inicio de trámite administrativo alguno), y proceder a catastrar a nombre del nuevo dueño, el inmueble.*

*A.2.- En el contexto establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, pero no hay afectación a las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la zona pertinente, igual la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos. Sin embargo, en este caso, por la particular naturaleza de la pretensión, el municipio de oficio, deberá iniciar el trámite de fraccionamiento o subdivisión, para luego catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo. Es importante recalcar que en este supuesto tampoco se debe solicitar al interesado el inicio de trámite administrativo alguno, o el ingreso de cualquier tipo de documentación.*

*A.2.1.- La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado “lote mínimo”. En este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso*

*ante el Concejo Metropolitano, para que este, con acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular.*

*Lo importante en los últimos dos escenarios es que bajo ningún concepto los procesos internos del Municipio, pueden afectar los derechos e intereses del actor (interesado), sobre todo en lo que tiene que ver con obtener la regularización del inmueble que adquirió mediante la prescripción adquisitiva.*

*B. La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena, de manera expresa, solo la inscripción en el Registro de la propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.*

*B.1.- En este contexto, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es respecto de todo un inmueble, entonces la administración municipal solo le solicitará al interesado (actor) el inicio del trámite normal de actualización catastral (ante una de las Administraciones Zonales), para que el bien inmueble quede a su nombre.*

*B.2.- En el contexto antes establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, lo cual generará una subdivisión, pero que no afecta las condiciones generales de los inmuebles de la zona, entonces se le deberá requerir al interesado (actor) el inicio del proceso administrativo para lograr en primer término el fraccionamiento o subdivisión del inmueble (ante una de las Administraciones Zonales)t, con la presentación de todos los documentos que sean necesarios para la concreción de dicho trámite. Solo una vez que el trámite de fraccionamiento termine, se podrá catastrar a nombre del acto el inmueble respecto del cual se hubiese dictado el fallo.*

*B.2.1. 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 por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente".*

**2.2.** Mediante sentencia dictada el 26 de noviembre del 2019, por la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17233-2018-01741, resolvió: "(...) se admite la demanda y declara la prescripción extraordinaria

*adquisitiva de dominio a favor de la señora **María Carmen Mallitaxi Achig**, viuda, respecto del lote de terreno dentro de otro de mayor extensión, ubicado en la calle Matilde Álvarez, sin nomenclatura municipal, del Sector "Chillogallo", parroquia Chillogallo de este cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: con una dimensión de **11,14 m**, con la Academia Aeronáutica "Mayor Pedro Traversari"; **SUR**: con una dimensión de **13,16m** con calle Matilde Álvarez; **ESTE**: **23,43 m**, con la Academia Aeronáutica "Mayor Pedro Traversari"; y, **OESTE**: **23,53 m** con pasaje de propiedad privada, lote de terreno con superficie de **282,45 m<sup>2</sup>** (...)"*.

**2.3.** Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3284-O, de 25 de septiembre de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a la Procuraduría Metropolitana su pronunciamiento respecto a si es necesario o no que, previo a que el Concejo Metropolitano conozca una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se cuente con un informe de la administración zonal correspondiente, sobre el valor monetario correspondiente al 15% (quince por ciento) de área útil adjudicada, misma que corresponde a la compensación de área verde.

**2.4.** Mediante oficio No. 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".*

2.5. Mediante solicitud de 28 de julio de 2022, la abogada Diana Lisbeth Vicente Correa, solicita a la Administración Zonal Quitumbe: “(...) en relación a la sentencia del Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio 17233-2018-01741, cuya Resolución declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio a favor de la señora MILLITAXI ACHIG MARÍA CARMEN, cuyos linderos se encuentran en los documentos adjuntos, considerando que se trata de una Prescripción de parte de un predio de mayor extensión, solicito a usted comedidamente se digne fraccionar conforme la sentencia adjunta y los documentos habilitantes a fin de liquidar los impuestos correspondientes y seguir con el trámite que por ley me corresponde(...)”.

2.6. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2023-3254-O, de 28 de agosto de 2023, la Administración Zonal Quitumbe, remitió los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo:

2.6.1. Mediante informe técnico CÓDIGO No. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, de 29 de mayo de 2023, la Arq. Ana Lucía Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, señala:

**“(...) 5. ANÁLISIS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

*Descripción el Juicio 17233-2018-01741 “(...) se admite la demanda y declara la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Señora María Carmen Mallitaxi Achig viuda respecto del lote de terreno de otro de mayor extensión ubicado en la calle Matilde Álvarez, sin nomenclatura municipal del sector Chillogallo circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** con una dimensión de 11.14m con la Academia Aeronáutica Mayor Pedro Traversari. **SUR:** con una dimensión de 13.16m con la calle Matilde Álvarez, **ESTE:** Con una dimensión de 23,43 m con la Academia Aeronáutica Mayor Pedro Traversari **OESTE:** Con una dimensión de 23,53 m con pasaje de propiedad privada, con una superficie de 282,45 m<sup>2</sup> Prescripción Adquisitiva de Dominio Área Observaciones.*

No. 17233-2018-01741

**LOTE 282.45 m<sup>2</sup>- NO CUMPLE CON LA ZONIFICACION  
FRENTE - NO CUMPLE CON LA ZONIFICACION**

**6. CONCLUSIONES**

*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 543961, No Cumple con los datos*

establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 282.45 m<sup>2</sup> menor a 400m<sup>2</sup> zonificación vigente; razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable.

Los planos, datos, documentos, etc., son de exclusiva responsabilidad del propietario en lo posterior si se establece haber incurrido en transgresión a las normas municipales y demás leyes vigentes, se aplicarán las sanciones correspondientes.

La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la factibilidad legal del trámite.

Se emite este informe en base al Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N°001, sancionada el 29 de marzo de 2009".

- 2.6.2. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0668-M, de 23 de agosto de 2023, la Dra. Jenny Romo, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

**"(...) PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

En virtud de los antecedentes expuestos, y con sustento en el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0309-M de fecha 29 de mayo de 2023, con el cual se indica que el predio Nro. 543961, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 282,45 m<sup>2</sup> menor a 400m<sup>2</sup> zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia del 26 de noviembre del 2019, dictada a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, viuda, por parte de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio antes citado, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito".

- 2.7. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 009 Extraordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el "Conocimiento de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 543961, a favor de

*la señora María Carmen Mallitaxi Achig; y, resolución al respecto”; y, se resolvió solicitar que la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, prepare el proyecto de informe para que sea aprobado en la siguiente sesión de la Comisión.*

- 2.8.** Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 015 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como primer punto del orden del día el *“Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión de Uso de Suelo, mediante el cual se pone en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 543961, a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig; y, resolución al respecto”*; sin embargo la sesión fue cancelada con anticipación.
- 2.9.** Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 016 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como tercer punto del orden del día el *“Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión de Uso de Suelo, mediante el cual se pone en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 543961, a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig; y, resolución al respecto”*; sesión en la que se formularon observaciones sobre el proyecto de resolución, y se solicitó que se incorporen las mismas en el proyecto de resolución y que se prepare el proyecto de informe para que sea aprobado por la Comisión en la siguiente sesión.
- 2.10.** Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la sesión No. 016 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como cuarto punto del orden del día el *“Conocimiento del proyecto de informe para conocimiento del Concejo Metropolitano, de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 543961, a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig; y, resolución al respecto”*; y, se aprobó el Informe de la Comisión No. IC-CUS-2024-002, para que el Concejo Metropolitano conozca la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y autorice la subdivisión del predio Nro.543961, clave catastral No. 3170908008, ubicado en la parroquia Chillogallo, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17233-2018-01741, mediante la cual la Unidad Judicial con sede en la Parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de la señora María Carmen

Mallitaxi Achig, por una superficie de 282.45 m<sup>2</sup>. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la beneficiaria deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.

### 3. BASE NORMATIVA:

#### **Constitución de la República del Ecuador**

*“Art. 240.- 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.*

*Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

*“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”*

#### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**

*“Art. 7.-Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

*El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.*

*Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.*

*Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”*

*“Art. 84.- Funciones.- 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.”*

*“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al Concejo Metropolitano le corresponde: “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”.*

*“Art. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:*

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;*
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;*
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,*
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”*

*“Art. 323.- 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”.*

*“Art. 326.- Conformación.- 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”.

**“Art. 424.- 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.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”

**“Art. 472.- 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”.

**“Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.-** 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”.

### **Código Civil Ecuatoriano**

El artículo 2410, 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...";

### **Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito**

El numeral 1, del artículo 2, 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”.*

### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

*“Art 31.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) a) **Comisión de Uso de Suelo:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos”.*

*“Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.*

*Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.*

*En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.*

*“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejalas que suscriben el*

*informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.*

**“Artículo 2556.- Proyectos de Subdivisión.-** Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente”.

**“Artículo 2567.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-** En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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”.*

#### **4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:**

En la sesión No. 017 Ordinaria de la comisión de Uso de Suelo, durante el cuarto punto del orden del día sobre el *“Conocimiento del proyecto de informe para conocimiento del Concejo Metropolitano, de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 543961, a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig; y, resolución al respecto”*, no se formularon observaciones sobre el proyecto de resolución.

#### **5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

En el marco de sus competencias, la Comisión de Uso de Suelo una vez revisado el expediente con los informes técnicos y jurídicos que conforman el mismo, y analizadas las observaciones formuladas por los señores concejales miembros de la Comisión durante la sesión No. 017 Ordinaria, considera necesario poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que autorice la subdivisión del predio Nro.543961, clave catastral No. 3170908008, ubicado en la parroquia Chillogallo, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17233-2018-01741,

mediante la cual la Unidad Judicial con sede en la Parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, por una superficie de 282.45 m<sup>2</sup>.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## 6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 017 Ordinaria, realizada el jueves 01 de febrero de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de resolución, resuelve:

*“Aprobar el Informe de la Comisión No. IC-CUS-2024-002, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la subdivisión del predio Nro.543961, clave catastral No. 3170908008, ubicado en la parroquia Chillogallo, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17233-2018-01741, mediante la cual la Unidad Judicial con sede en la Parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de la señora María Carmen Mallitaxi Achig, por una superficie de 282.45 m<sup>2</sup>.*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2567 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la beneficiaria deberá compensar en valor monetario, la contribución del 15% del área útil adjudicada, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa vigente.*

*Se acompaña también el texto final aprobado del proyecto de resolución”.*

## 7. PONENTE DEL INFORME:

El Presidente y Miembro de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Adrián Ibarra, será el ponente del presente Informe de la Comisión, durante el desarrollo del debate.

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las y los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes aprueban el día jueves, 01 de febrero de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.

**Adrián Ibarra**  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

**Fidel Chamba**  
**Integrante de la Comisión de Uso de Suelo**

**Diego Garrido**  
**Integrante de la Comisión de Uso de Suelo**

**Fernanda Racines**  
**Integrante de la Comisión de Uso de Suelo**

**Emilio Uzcátegui**  
**Integrante de la Comisión de Uso de Suelo**

## COMISIÓN DE USO DE SUELO

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, me permito certificar lo siguiente:

### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Ordinaria No. 017 realizada el jueves, 01 de febrero de 2024, en el pleno de la Comisión de Uso de Suelo, con la votación de las y los siguientes Concejales: Adrián Ibarra; Fidel Chamba; Diego Garrido, Fernanda Racines, Emilio Uzcátegui; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: (5). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (0).**

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS
1	Fidel Chamba	1	----	----	----
2	Diego Garrido	1	----	----	----
3	Fernanda Racines	1	----	----	----
4	Emilio Uzcátegui	1	----	----	----
5	Adrián Ibarra	1	----	----	----
	<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quito D.M., 01 de marzo de 2024.

**Marisela Caleño Quinte**

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la  
Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo**