

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-CUS-2024-000**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL PREDIO No. 5336165, CLAVE CATASTRAL No. 12317 02 004, UBICADO EN EL BARRIO SANTA ANA, PARROQUIA LLANO CHICO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, A FAVOR DE LOS SEÑORES JOSÉ ELÍAS RAMÍREZ SANGUÑA Y ROSA OLIMPIA RAMÍREZ MUZO, 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 2553 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

Fernada Racines - Integrante de la Comisión

Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 10 de octubre 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. 033 Ordinaria, realizada el 10 de octubre de 2024, respecto a la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio Nro. 5336165, clave catastral No. 12317 02 004 , ubicado en la parroquia Llano Chico del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de la señora Rosa Camila León.

## 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 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.

2.3. 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”.*

2.4. Dentro del juicio No. 17230-2021-00492, el Juez de La Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha el 12 de octubre del 2023, dictó sentencia en la que se resolvió: *“ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta el allanamiento planteado por la parte demandada; por tanto se ACEPTA la demanda presentada*

por los accionantes; en tal virtud, se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, un lote de terreno, ubicado en el punto denominado Santa Ana, perteneciente a la parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 818,07 metros cuadrados; dentro de los siguientes linderos; NORTE: En dieciocho metros ochenta centímetros (18,80 m) colinda con la propiedad del señor Ramón Ramírez Muzo; SUR: En dieciocho metros ochenta y uno centímetros (18,81) colinda con la calle San José; ESTE: En cuarenta y tres metros cincuenta y siete centímetros (43,57 m), colinda con la señora María Isabel Collaguazo Pulupa; OESTE; en cuarenta y tres cincuenta y tres centímetros (43,53 m), colinda con la propiedad de la señora María Isabel Collaguazo Pulupa. (...)"

2.5. Mediante documento Sitra Nro. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-1863-E, ingresado en la Administración Zonal Calderón el 13 de junio de 2024, los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo exponen "(...) Sírvase receptor la correspondiente documentación para el trámite de catastro parcial de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO del bien inmueble ubicado en la parroquia de Llano Chico, barrio Santa Ana, de esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha, bien inmueble que se encuentra dentro del predio global 5336165, clave catastral 12317 02 004 (...)"

2.6. Mediante Informe Técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009 de 24 de junio de 2024, el Ing. Israel Jiménez, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Calderón, señala:

*"De acuerdo a la Edificabilidad enunciada, el lote mínimo establecido para el Barrio Central de la parroquia Llano Chico es A61 (A1002-25(VB), equivalente a lote mínimo de 1000 m<sup>2</sup>. Y frente mínimo de 25m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, no cumple con el "lote mínimo", de igual manera no cumple con el "frente mínimo" en la vía pública."*

#### ***"Análisis de la Prescripción Adquisitiva de Dominio"***

##### *Descripción del Juicio*

*Actores: José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo*

*Demandados: Herederos presuntos y desconocidos de los Sres. Rosa María Muzo Pulupa, José Mariano Gualoto Narváez y Rosa María Pulupa.*

*"(...) se acepta la demanda y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, respecto del lote de terreno que forma parte de*

uno de mayor extensión, ubicado en el barrio Central, parroquia Llano Chico del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de 818.07 metros cuadrados, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: En 18.80m con propiedad de Ramón Ramírez Muza

SUR: En 18.81m con la calle San José

ESTE: En 43.57m con María Isabel Collaguazo

OESTE: En 43.53m con María Isabel Collaguazo

Por formar parte, el bien inmueble objeto de la prescripción, de otro de mayor extensión el actor deberá tramitar la autorización municipal ante la administración zonal correspondiente el fraccionamiento del inmueble de mayor extensión, previo a la inscripción de la sentencia en el registro de la propiedad, estando el plano constante en el mencionado informe pericial”.

No. 17230-2021-00492

Perito: Ing. Rosero Amores Francisco Javier

Lote 818.07 m2 No Cumple

Frente 18.81 m No Cumple”.

“De acuerdo al plano remitido por el propietario y el plano vial de Calderón, El inmueble descrito en la sentencia de prescripción Adquisitiva de Dominio de los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muza, se encuentra ubicado en la parte interna del predio No. 5336165 de clave catastral 12317 02 004 ubicado en el barrio Central de la parroquia de Llano Chico, como se visualiza en la foto adjunta De acuerdo al Plano Vial de Calderón y Plano SIREC-Q las vías locales existentes aperturadas, aprobadas por Ordenanza PUGS 003-2024. El lote de esta Sentencia de Prescripción Adquisitiva **SI COLINDA** con una Intención de Vía Aperturada aprobada para su acceso: calle San José de 10.00 metros de ancho.”

- **“Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.**

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil prescrita corresponde a 122.71 m2, lo cual es inferior al lote mínimo vigente (1000 m2), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

“Conforme lo señalado en el IRM 815608 de fecha 14 de junio de 2024 y revisados los planos del sistema Territorio Maps Argis, se observa que el valor del avalúo del terreno es 125492,35 usd.

De acuerdo a memorando GADDMQ-STHV-DMC-2022-100-O de 26 de junio de 2022 el Director Metropolitano de Catastros, expone cómo determinar el

*valor del suelo urbano de un predio por metro cuadrado en el cual se aplicará la siguiente fórmula (...)*

*“En tal motivo el cálculo de la contribución del 15% de área verde es la siguiente.*

*1.- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno (no con el AIVA ya que éste es el valor de un lote tipo)*

*Se utiliza el Avalúo del terreno ya que este valor ya implica el uso del AIVA y diferentes factores, además el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción solo pide los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita*

*2.- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente.*

*(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) \* (Área de prescripción) \* (15%)*

*Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.*

*(125492,35 usd / 5802,00 m2) \* (818,07 m2) \* (0,15) = 2654,12 usd*

*Por tanto, el valor por compensación del 15 por ciento del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.”*

## **“5. CONCLUSIONES**

*Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el “frente mínimo”; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable.”*

**2.7.** Mediante memorando No. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M, de 03 de julio de 2024, la Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Directora Zonal de Asesoría Jurídica, señala:

### **“CRITERIO:**

*Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009 de 24 de junio de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0683-M de 02 de julio de 2024 en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el “Lote mínimo” establecida en la edificabilidad vigente,*

*No Cumple con el “frente mínimo”; en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001.*

*Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2553 de la Ordenanza 001.”*

- 2.8. La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 032, llevada a cabo el día jueves 26 de septiembre de 2024, durante el tratamiento del séptimo punto del orden del día: *“Conocimiento de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5336165, a favor de la señora Rosa Olimpia Ramírez Muzo; y, resolución al respecto”*; **resolvió**: *“De conformidad con el artículo 67.63 del procedimiento establecido en el Código Municipal, que la Secretaría de Comisión prepare el proyecto de informe para conocimiento y aprobación de la Comisión”*; conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-2340-M, de 04 de octubre de 2024.

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. 033 Ordinaria de 10 de octubre de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como sexto punto del orden del día el *“Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y del texto final de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el proyecto de resolución que autoriza la prescripción adquisitiva de dominio del predio N° 5336165, clave catastral 12317 02 004, ubicado en el barrio Santa Ana, parroquia Llano Chico del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2021-00492, 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 y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, por una superficie de 818.07 m<sup>2</sup>. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el beneficiario 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; y resolución al respecto”*; y resolvió:

*“Aprobar el informe y texto final para que el Concejo Metropolitano, conozca y trate el proyecto de “Resolución que Autoriza la subdivisión del predio No. 5336165, 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. 17230-2021-00492, mediante la cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, por una superficie de terreno de 818.07 m<sup>2</sup>.*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, deberán 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 autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Resolución”.*

## 1. 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.- Ámbito de las comisiones.-** 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 concejales 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 concejales que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.*

**“Artículo 2542.- 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 2553.- 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”.*

## 2. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Ordinaria No. 032, llevada a cabo el día jueves 26 de septiembre de 2024, durante el tratamiento del séptimo punto del orden del día: *“Conocimiento de la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 5336165, a favor de la señora Rosa Olimpia Ramírez Muzo; y, resolución al respecto”*; **resolvió:** *“De conformidad con el artículo 67.63 del procedimiento establecido en el Código Municipal, que la Secretaría de Comisión prepare el proyecto de informe para conocimiento y aprobación de la Comisión”.*

En la sesión No. 033 Ordinaria de 10 de octubre de 2024, la Comisión de Uso de Suelo, durante el tratamiento del sexto punto del orden del día el *“Conocimiento del proyecto de informe de la Comisión y del texto final de resolución para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el proyecto de resolución que autoriza la prescripción adquisitiva de dominio del predio N° 5336165, clave catastral 12317 02 004, ubicado en el barrio Santa Ana, parroquia Llano Chico del Distrito Metropolitano de Quito, cambiando las condiciones de ese inmueble en particular y generando una excepción a las condiciones generales, de conformidad con la*

*sentencia emitida dentro de proceso judicial No. 17230-2021-00492, 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 y declara la Prescripción Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, por una superficie de 818.07 m<sup>2</sup>. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el beneficiario 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; y resolución al respecto"; (XXXX).*

### **3. 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. 033 Ordinaria de 10 de octubre de 2024, 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 No. 5336165, 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. 17230-2021-00492, mediante la cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, por una superficie de terreno de 818.07 m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, deberán 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.

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 67.17 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

### **4. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 033 Ordinaria, realizada el jueves, 10 de octubre de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de resolución, resuelve:

*“Aprobar el informe y texto final para que el Concejo Metropolitano, conozca y trate el proyecto de “Resolución que Autoriza la subdivisión del predio No. 5336165, 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. 17230-2021-00492, mediante la cual el Juez de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, acepta la demanda y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muza, por una superficie de terreno de 818.07 m2.*

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muza, deberán 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 autoriza a la Secretaría de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Resolución”.*

#### **5. 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.

#### **6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes, aprueban el jueves 10 de octubre de 2024, el Informe de la Comisión 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 No. 033 - Ordinaria realizada el jueves, 10 de octubre 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; Nathali Encalada, Diego Garrido, Martín Vaca; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** (00). **NEGATIVOS:** CERO (0). **ABSTENCIONES:** CERO (0). **BLANCOS:** CERO (0). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** (0).

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

Quito D.M., 10 de octubre 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**

**RESOLUCIÓN No. ....**

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, 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,** el artículo 241 de la Constitución, determina: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;

**Que,** los numerales 1, 2 y 3 del artículo 264 de la Constitución, determina que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, 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. (...); 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.”*;

**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** el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial - COOTAD, establece las competencias exclusivas de los distritos metropolitanos, en los siguientes términos: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos*

*metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.”;*

**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 quinto inciso del artículo 129 del Código Orgánico de Organización Territorial, dispone: *“El ejercicio de la competencia de vialidad atribuida en la Constitución a los distintos niveles de gobierno, se cumplirá de la siguiente manera: (...) Al gobierno autónomo descentralizado municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana (...)”;*

**Que,** el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en cuanto a la entrega de áreas verdes dispone: *“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”;*

**Que,** el artículo 472 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que: *“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 Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece que: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En 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 metropolitano 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 2542 del Código Municipal (actualizado al 13 de junio de 2024), establece: *“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.*

*En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad”;*

**Que,** el artículo 2553 del Código Municipal (actualizado al 13 de junio de 2024), señala: *“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”.*

**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 (...)”*

**Que,** con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17230-2021-00492, el Juez de La Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha el 12 de octubre del 2023, dictó sentencia en el que resolvió “ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta el allanamiento planteado por la parte demandada; por tanto se ACEPTA la demanda presentada por los accionantes; en tal virtud, se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, un lote de terreno, ubicado en el punto denominado Santa Ana, perteneciente a la parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 818,07 metros cuadrados; dentro de los siguientes linderos; NORTE: En dieciocho metros ochenta centímetros (18,80 m) colinda con la propiedad del señor Ramón Ramírez Muzo; SUR: En dieciocho metros ochenta y uno centímetros (18,81) colinda con la calle San José; ESTE: En cuarenta y tres metros cincuenta y siete centímetros (43,57 m), colinda con la señora María Isabel Collaguazo Pulupa; OESTE; en cuarenta y tres metros cincuenta y tres centímetros (43,53 m), colinda con la propiedad de la señora María Isabel Collaguazo Pulupa. (...)”.

**Que,** mediante documento Sitra Nro. GADDMQ-AZC-DZAF-UZA-2024-1863-E, ingresado a esta Administración Zonal el 13 de junio de 2024, mediante el cual los Sres. José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo exponen *“(...) Sírvase receptor la correspondiente documentación para el trámite de catastro*

*parcial de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO del bien inmueble ubicado en la parroquia de Llano Chico, barrio Santa Ana, de esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha, bien inmueble que se encuentra dentro del predio global 5336165, clave catastral 12317 02 004 (...)*".

**Que,** Con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0683-M de 02 de julio de 2024, mediante el cual la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas indica que *"(...) Sírvase encontrar adjunto Informe de Prescripción Adquisitiva de Dominio del predio 5336165, clave catastral 12317 02 004 en el que se indica que; Conclusiones: '(...) Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el "frente mínimo"; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable'. (...)"*.

**Que,** con Informe Técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009 de 24 de junio de 2024, el Jefe Zonal de Gestión Urbana, indica que: *"(...) Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el "frente mínimo"; razón por la que se emite Informe Técnico Desfavorable"*.

**Que,** la Directora de la Dirección Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón, emite el Informe Legal contenido en el memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0256-M de 03 de julio de 2024, en el que concluye: *"(...) Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico AZCA-DZHOP-GU-PAD-2024-009 de 24 de junio de 2024 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas con memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0683-M de 02 de julio de 2024 en el que indica que la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No. 5336165, No Cumple con el "Lote mínimo" establecida en la edificabilidad vigente, No Cumple con el "frente mínimo"; en este sentido, se deberá proceder conforme lo establece en el COOTAD y la Ordenanza 001"*.

Así mismo, en lo referente al área verde, se ceñirá a lo establecido en el artículo 2553 de la Ordenanza 001.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 33, de 10 de octubre de 2024 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente, y emitió informe para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de ... de 2024, analizó el informe Nro. IC-CUS-2024-000 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.-** Autorizar la subdivisión del predio No. 5336165, clave catastral 12317 02 004, ubicado en la parroquia Llano Chico del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la sentencia emitida dentro del proceso judicial No. 17230-2021-00492, 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 y declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, por una superficie de terreno de 818.07 m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los señores José Elías Ramírez Sanguña y Rosa Olimpia Ramírez Muzo, deberán 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.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la Administración Zonal correspondiente y, a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 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

Dada en la sesión del Concejo Metropolitano de Quito, el .....