

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

**PARA:** Sra. Lcda. Maria de los Angeles Hernandez Enriquez  
**Administradora Zonal / FD4**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**

**ASUNTO:** INFORME LEGAL SR. SEBASTIAN CHIMBO

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0211-M de fecha 28 de abril de 2023, suscrito por la Arq. Ana Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, documento mediante el cual remite el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-055 de fecha 28 de abril del 2023, me permito emitir el respectivo Informe Legal:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante sentencia dictada el 22 de junio del 2017, por la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471, resolvió: “(...) *Se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor SEBASTIAN CHIMBO LEÓN, respecto del inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, lotización El Manantial, lote No. 33, el predio está identificado con la nomenclatura municipal S45-50, ubicado en la calle de numeración municipal Oe4B y la Calle S46 que conecta perpendicularmente con la vía “Mariscal Antonio José de Sucre”, con una superficie de 299,70 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes linderos **NORTE:** Con una longitud 21,50 metros, con la propiedad del señor Arnulfo Escobar; **SUR:** Con una longitud de 21,50 metros, con la propiedad del señor Luis Velásquez; **ESTE:** Con una longitud de 13,96 metros, con la calle pública de numeración municipal Oe4B; y, **OESTE:** Con una longitud de 13,96 metros, con propiedad del señor Jorge Mina Cisneros(...).*”

2.- Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0396-O de 29 de enero de 2021, suscrito por el Subprocurador Metropolitano, Dr. Edison Yépez, en el que se hace referencia al oficio Nro. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011 el cual contiene el pronunciamiento respecto del procedimiento a seguir en los casos de fraccionamiento producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio, para el cumplimiento y ejecución de las mismas, se concluye: “(...) *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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

*informarán al Concejo Metropolitano, según los supuestos fácticos que presenten cada uno de los casos en particular”.*

**3.-** Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1576-O, de fecha 18 de abril de 2023, suscrito por el Abg. Isaac Byun Secretario General (Subrogante) , solicita: “(...) *Por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicito a usted que en el término de ocho (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la petición de la señora Mery Paulina Calero León. Adjunto expediente físico original recibido en esta Secretaría General en 15 hojas, incluido un plano. (...)*”

**4.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0211-M de 28 de abril de 2023, suscrito por la Arq. Ana Lucía Loza, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana se remite el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-074, el cual luego del análisis técnico concluye: “(...) *Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No.518181, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente. tales como, "lote mínimo" y de "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 299.70 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente; razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable** (...).*”

**5.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UC-2023-0026-O de 01 de septiembre de 2023, suscrito por la Ing. Alejandra Sánchez, Responsable de la Unidad de Catastros, se informa: “(...) *Se procedió a verificar los linderos y dimensiones conforme al informe del peritaje y sentencia de juez y estos concuerdan en su totalidad y respecto a la Georreferenciación, el lote presentado esta correctamente Georreferenciado, Por lo tanto la Propietaria puede continuar con el proceso en el sistema SLUM referente al juicio de prescripción.(...)*”

**6-** En dicho Informe Técnico consta el valor de contribución económica por concepto de área verde; así:

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

**Cuadro N° 5 Valor por Contribución económica**

Valor estimado por m <sup>2</sup> según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$79,00 dólares
Valor estimado por 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, de acuerdo al COOTAD Artículo IV.1.79.	Lote prescrito*valor del aiva*0,15 299,70m <sup>2</sup> *\$79,00*0,15 \$3551,44

**Valor estimado por contribución: Tres mil quinientos cincuenta y cinco con 44/100**

**7.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0868-M de fecha 28 de septiembre de 2023, suscrito por la Dra. Jenny Romo Directora de Asesoría Jurídica, emite el Informe Legal, 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.

**8.-** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2023-3921-O de fecha 29 de septiembre de 2023, suscrito por la Lcda. María Hernández, Administradora Zonal Quitumbe, remite a la Dra. Libia Rivas, Secretaria General del concejo Metropolitano de Quito, manifiesta: *“...Por lo expuesto, me permito remitir el proyecto de Resolución; así como, los informes técnico y legal correspondientes, relacionados con la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble predio No. 518181, el cual No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente. tales como, "lote mínimo" y de "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 299.70 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente, a fin de que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales y se pueda proseguir con el trámite correspondiente...”*

**9.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0446-M, de fecha 06 de marzo de 2024, suscrito por la Dra. Libia Rivas, solicita: *“...Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 67.62 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, me permito solicitar a usted que en el término de cinco (05) días, se sirva dar atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-4726-O, de 14 de noviembre de 2023, relacionado con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor del señor Sebastián Chimbo León...”*

**10.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0210-M de fecha 12 de marzo de 2024 suscrito por la Dra. Jenny Romo Directora de Asesoría Jurídica, solicita a

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

la Ing. Alejandra Sánchez, Jefa Zonal de la Unidad de Gestión Urbana, menciona: “...*En tal virtud, con la finalidad de dar respuesta al Concejo Metropolitano, comedidamente solicito se sirva emitir un nuevo informe técnico, en el cual no conste la afectación del predio por expropiación espacial, el mismo no conste el bloqueo del predio Nro. 518181 conforme lo establece la Resolución de Concejo Metropolitano Nro. C237 de 24 de mayo de 2014, considerando los términos establecidos en los oficios remitidos por la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito...*”

**11.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZHOP-UZGU-2024-0338-M, de fecha 20 de mayo de 2024, la Alejandra Sánchez, Jefa Zonal de la Unidad de Gestión Urbana, remite a la Dra. Jenny Romo Directora de Asesoría Jurídica, informa: “...*Al respecto me permito informar, que nos ratificamos en el informe Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-055, emitido por la Unidad de Gestión Urbana el 28 de abril de 2023 y además se informa que para los predios que constan con afectación en el sistema catastral, se debe aplicar la Resolución Nro. C106 de fecha 8 de febrero de 2019 que en su artículo Nro. 2 describe sobre el desbloqueo temporal para estos predios afectados, resolución que se adjunta al presente...*”.

**12.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1330-M de fecha 29 de junio de 2024, suscrito por Dra. Libia Rivas, solicita: “...*Por disposición del señor Concejal Adrián Ibarra González, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 67.62 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, me permito solicitar a usted, se atienda de manera urgente las solicitudes formuladas mediante memorandos Nos. GADDMQ-SGCM-2024-0445-M y GADDMQ-SGCM-2024-0446-M, de 06 de marzo de 2024, relacionados con las peticiones de los señores César Llumiyinga y Sebastián Chimbo León, respectivamente...*”

**BASE LEGAL:**

**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

Artículo 83 numeral 1, dispone “(...) *Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:*

*1.- Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente (...)*”

Artículo 86 numeral 4, señala: “(...) *Si la sentencia o resolución no se cumple por parte de servidoras o servidores públicos, la jueza o juez ordenará su destitución del cargo o*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

*empleo, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar (...)*

Artículo 226, establece: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.*

### **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN - COOTAD**

Artículo 87 literales a) y d), 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;

### **CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo 2542 en cuanto a los Proyectos de Subdivisión, establece: *“(...) El proyecto de subdivisión tiene 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, respecto de la Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales, en el inciso segundo, menciona: *“(...) En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.*

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

### **OFICIO - EXPEDIENTE NRO. 2950-2010 DE 31 DE OCTUBRE DE 2011**

Respecto de la consulta sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio, emitido por el Subprocurador Metropolitano, numeral II, literal A para casos en que la sentencia

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

dictada dentro de 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.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 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, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular (...)”*

**Instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación, emitida por Procuraduría Metropolitana con fecha 16 de noviembre de 2022.**

**RESOLUCIÓN Nro. C106.**

Suscrita por el Dr. Mauricio Rodas de fecha 07 de febrero de 2019.

Artículo 2.- Desbloqueo Temporal. - Facúltese a la Dirección Metropolitana de Catastro para proceder al desbloqueo temporal de las claves catastrales de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en proceso de expropiación especial total o parcial, por un tiempo determinado de 48 horas continuas, a fin de actualizar avalúos y áreas o crear fichas catastrales, previa petición debidamente motivadas de la Unidad especial de regula tu Barrio la cual pro escrito será informada a los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Publico.

La Dirección Metropolitana de Catastro informará por escrito sobre la ejecución del desbloqueo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público y a las dependencias correspondientes, hasta en 815) días termino, a partir del desbloqueo.

**PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

En virtud de los antecedentes expuestos, del Juicio de Prescripción Nro. Nro. 17303-2011-1471, con sustento en el Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-055, remitido mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0211-M, de fecha 28 de abril de 2023, suscrito por la Arq. Ana Lucia Loza, Jefa de Gestión Urbana, concluye: “... *Del análisis se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio Nro.*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

518181, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y de "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 299.70 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente..."; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia de fecha 22 de junio de 2017, dictada a favor del señor Sebastián Chimbo León, por parte de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471 de Prescripción Adquisitiva de Dominio, antes citado; y conforme el Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZHOP-UZGU-2024-0338-M, de fecha 20 de mayo de 2024, suscrito por la Ing. la Alejandra Sánchez, Jefa Zonal de la Unidad de Gestión Urbana, se ratifica en el informe Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-055, de fecha 28 de abril de 2023, informa que para los predios que constan con afectación en el sistema catastral, se debe aplicar la Resolución Nro. C106 de fecha 8 de febrero de 2019 que en su artículo Nro. 2 describe sobre el desbloqueo temporal para estos predios afectados, 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, se sugiere se levante el bloqueo en el marco legal del artículo 2 de la Resolución Nro. 106 suscrita por el Dr. Mauricio Rodas de fecha 07 de febrero de 2019.**

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.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dra. Jenny Alexandra Romo Trujillo  
**FD 7 / DIRECTORA DE ASESORIA JURIDICA AZQ**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN ZONAL DE**  
**ASESORIA JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2024-1330-M

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2024-0445-M.pdf

- GADDMQ-SGCM-2024-0446-M.pdf



**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M**

**Quito, D.M., 05 de julio de 2024**

Copia:

Sra. Mercedes Rosalia Hinojosa Cantuña  
**Servidor Municipal 6A / Asistente**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARIA BELEN BAHAMONDE MORALES	mbbm	AZQ-DZAJ	2024-07-04	
Aprobado por: JENNY ALEXANDRA ROMO TRUJILLO	jart	AZQ-DZAJ	2024-07-05	

