



Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0868-M

Quito, D.M., 28 de septiembre de 2023

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

**ASUNTO:** INFORME LEGAL

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

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0868-M**

**Quito, D.M., 28 de septiembre de 2023**

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-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.(...)*”

5.- 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** (...).*”

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

**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	579,00 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**

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0868-M

Quito, D.M., 28 de septiembre de 2023

**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 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 2556 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 2567, respecto de la Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias 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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0868-M**

**Quito, D.M., 28 de septiembre de 2023**

*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 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 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.

**PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

En virtud de los antecedentes expuestos, del Juicio de Prescripción 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, con el cual se indica que el predio Nro. 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, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE para que el**



Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0868-M

Quito, D.M., 28 de septiembre de 2023

**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.**

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dra. Jenny Alexandra Romo Trujillo

**FD 7 / DIRECTORA DE ASESORIA JURIDICA AZQ  
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN DE ASESORIA  
JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2023-1756-O

Anexos:

- 2 GADDMQ-SGCM-2023-0297-E.PDF  
- gaddmq-azq-dgt-uc-2023-0026-o\_firmado.pdf  
- informe\_tecnico-azq-dgtc-ugu-it-2023-055-signed.pdf

Copia:

Srta. Abg. Maria Belen Bahamonde Morales

**Servidor Municipal / Analista Juridico**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: MARIA BELEN BAHAMONDE MORALES	mbbm	AZQ-DAJ	2023-09-28	
Aprobado por: JENNY ALEXANDRA ROMO TRUJILLO	jart	AZQ-DAJ	2023-09-28	

