

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

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

**ASUNTO:** Informe legal prescripción Chimbo

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZHOP-2024-0649-M de fecha 03 de septiembre de 2024, suscrito por la Arq. Dean Criollo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, documento mediante el cual remite el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435 de fecha 02 de septiembre de 2024, 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(...).*” Misma sentencia fue protocolizada el 22 de noviembre de 2017, en Notaria Vigésima Segunda del cantón Quito;

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 y se establece: “(...) *En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de las 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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

*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”;*

**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-2023-055, 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 400 m2 determinado en la zonificación vigente. Cabe recalcar: · Según Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UC-2022-0057-M emitido por la Ing. Alejandra Sánchez Responsable de la Unidad de Catastro se informa lo siguiente: 1.-El predio global No 518181 se encuentra AFECTADO por encontrarse en proceso de expropiación especial: " SE BLOQUEA PREDIO DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN RESOLUCIÓN DE CONCEJO METROPOLITANO No. C 237 DE 24 NOVIEMBRE 2014, DISPOSICIONES PREVIAS A EXPROPIACION ESPECIAL PARA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ASENTAMIENTO EL MANANTIAL. TRÁMITE 31." razón por la que se emite Informe Técnico desfavorable, motivo que no cumple con las condiciones generales de los inmuebles de la zona. La Unidad de Gestión Urbana emite este informe en base al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y el Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo Rameix, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1. La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

*factibilidad legal del trámite, dará continuidad conforme en el ámbito de sus competencias lo que el marco legal vigente”;*

**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.-** 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;

**7.-** 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(...)*”;

**8.-** 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(...)*”;

**9.-** 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-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

la Ing. Alejandra Sánchez, Jefa Zonal de la Unidad de Gestión Urbana, en parte pertinente *“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 especial, 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 Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito.(...)”*,

**10.-** 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...”*,

**11.-** 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 Llumiquire y Sebastián Chimbo León, respectivamente(...)”*;

**12.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-0770-M, de 05 de julio de 2024, suscrito por Dra. Jenny Romo, Directora de Asesoría Jurídica, se emite Informe Legal Favorable para que se cambien las condiciones del predio y se acepte como excepción en acatamiento a la sentencia;

**13.-** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2024-2913-O, de 08 de julio de 2024, suscrito por Licenciada María Hernández remite *“(...) 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,*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

*estableciendo una excepción a las condiciones generales y se pueda proseguir con el trámite correspondiente”;*

**14.-** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-IGAA-2024-0607-O, de fecha 13 de agosto de 2024, se realizó CONVOCATORIA A SESIÓN Nro. 030- ORDINARIA COMISIÓN DE USO DE SUELO – EJE TERRITORIAL, para el día jueves 15 de agosto de 2024, dentro de la cual el décimo orden del día es *“Conocimiento del memorando No. GADDMQ-AZQ-2024-2913-O, de 08 de julio de 2024, relacionado con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de una parte del predio No. 518181, a favor del señor Sebastián Chimbo León; y, resolución al respecto”*, mismo que responde al interés de la Administración Zonal Quitumbe, y por la cual se recibió invitación a Licenciada María de los Ángeles Hernández, Administradora Zonal Quitumbe; punto que no fue tratado en mencionada sesión;

**15.-** En Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1769-M, de 15 de agosto de 2024, se realizó CONVOCATORIA A SESIÓN Nro. 030- EXTRAORDINARIA COMISIÓN DE USO DE SUELO – EJE TERRITORIAL, para el día viernes 16 de agosto de 2024, de forma virtual, dentro de la cual en el octavo orden del día es *“Conocimiento del memorando No. GADDMQ-AZQ-2024-2913-O, de 08 de julio de 2024, relacionado con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de una parte del predio No. 518181, a favor del señor Sebastián Chimbo León; y, resolución al respecto”*; dentro de la cual se llegó a la aprobación por parte de 3 concejales Sr. Adrián Ibarra, Sr. Fidel Chamba y Mgs. María Racines; la devolución del trámite a la Administración Zonal Quitumbe, para rectificar informe técnico e informe legal, con el fin de no emitir pronunciamiento respecto de la competencia sobre BLOQUEOS/ DESBLOQUEOS.

**16.-** En Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-2024-1554-M, de 21 de agosto de 2024, Dra. Jenny Romo, Directora de Asesoría Jurídica, solicita a la Unidad de Gestión Urbana, en lo pertinente *“(…) Dentro de Resolución C 237, sancionada el 24 de noviembre de 2014, se remite todas las competencias de bloqueo y desbloqueo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en conjunto con Concejo Metropolitano; más no la COMISIÓN DE USO DE SUELO, Por lo cual solicito, de manera muy especial, se responda al concejo metropolitano, comisión de uso de suelo actuando de conformidad con los principios de celeridad, principio pro-administrado, y principio de simplicidad, contenidos en el artículo tercero de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, a través de la emisión de nuevos informes, de tal forma que no haya pronunciamiento alguno de la expropiación especial y/o sobre bloqueo/desbloqueo”*

**17.-** En Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZHOP-2024-0649-M, de 04 de septiembre de 2024, suscrito por la Arq. Dean Criollo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, documento mediante el cual remite el NUEVO Informe Técnico de Juicio de Prescripción

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

Extraordinaria Adquisitiva Nro. AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435 de fecha 02 de septiembre de 2024, el cual 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. La Unidad de Gestión Urbana emite este informe en base al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y el Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1. La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la factibilidad legal del trámite, dará continuidad conforme en el ámbito de sus competencias lo que el marco legal vigente”* Por último, en cumplimiento con el artículo 2553 de la última Codificación del Código Municipal Ord. 072-2024, se establece la compensación de área verde dispuesto de la siguiente manera:

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*0,15 299,70m2*\$79,00*0,15 \$3551,44

**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-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre 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”;*

Artículo 266 *“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 (...);”*

**CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN – COOTAD**

Artículo 87 sobre atribuciones del Concejo Metropolitano en sus literales **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”, q)* *“Conformar las comisiones permanentes, especiales y técnicas que sean necesarias, respetando la proporcionalidad de la representación política y poblacional urbana y rural existente en su seno, y aprobar la conformación de comisiones ocasionales sugeridas por el alcalde o alcaldesa metropolitana”, y; y)* *“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”,*

Artículo 326 sobre conformación de comisiones de trabajo *“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”*

Artículo 424 sobre 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*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

*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 (...)*

Artículo 472 “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”;

### **CÓDIGO CIVIL**

Artículo 2410 sobre el dominio de las cosas comerciales que, al no poder adquirirse por prescripción ordinaria, se puede hacer por la extraordinaria “(...)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 (...)”;

Artículo 2413 “La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción”

### **CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO – Ordenanza 072-2024**

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 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 m<sup>2</sup>, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada, se compensará en valor

**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

*monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente (...)*

**OFICIO - 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:

*“(...)En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de las 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”;*

**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, artículo 5; que establece el procedimiento.

**PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

En virtud de los antecedentes expuestos, del Juicio de Prescripción Nro. 17303-2011-1471, con sustento en el Informe Técnico AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435 de fecha 02 de septiembre de 2024, sobre el predio 518181 objeto para la ejecución de sentencia, el cual establece que No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, “lote mínimo” ni “frente mínimo”, al ser la zona (RUM-3) Residencial de Media Densidad 3, se requiere de un lote mínimo de 400 metros cuadrados, sin embargo el lote referido tiene un área de 299,70 metros cuadrados.

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,



**Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DZAJ-2024-1217-M**

**Quito, D.M., 20 de septiembre de 2024**

dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471 de Prescripción Adquisitiva de Dominio, esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL** recomendado al Concejo Metropolitano para que en acatamiento de la sentencia, que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución del Ecuador, autorice cambiar 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 2553 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Este informe no se refiere a aspectos técnicos ya que son inherentes a las competencias de las dependencias que emitieron los informes técnicos, mismos que son de exclusiva responsabilidad de las áreas que los generan.

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-AZQ-DZHOP-2024-0649-M

Anexos:

- GADDMQ-SGCM-2024-1769-M.pdf  
- INFORME TECNICO-AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-435-signed.pdf

Copia:

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

Srta. Abg. Jimena Renata Fernandez Almeida  
**Servidor Municipal 9 / Analista Jurídica**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORIA JURÍDICA**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JIMENA RENATA FERNANDEZ ALMEIDA	jrfa	AZQ-DZAJ	2024-09-16	
Aprobado por: JENNY ALEXANDRA ROMO TRUJILLO	jart	AZQ-DZAJ	2024-09-20	

