

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0841-M

Quito, D.M., 26 de septiembre de 2023

PARA: Srta. Arq. Ana Lucia Loza Anda
FD 9 / Responsable de la Unidad de Gestión Urbana
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN DE
GESTIÓN DEL TERRITORIO - UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

ASUNTO: Informe legal sentencia prescripción juicio 17306-2014-0806 - predio
518181 - Sra. María Loya y Hdrs. César Llumiquinga

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0212-M de fecha 02 de mayo 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-2023-056 de fecha 02 de mayo 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. 17306-2014-0806, resolvió: “(...) *se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor de los señores CESAR LLUMIQUINGA NACASHA y MARIA ANGELA LOYA INQUILLA, respecto del Lote signado con el Nro. 66, ubicado entre la calle Ulqu Ñan S46-385 y Autopista Quito – Aloag en la lotización El Manantial, de la parroquia Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 349,59 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes linderos NORTE: Con una longitud 25,80 metros, con la propiedad de la señora María Untuña; SUR: Con una longitud de 25,80 metros, con la propiedad de la señora María Llivichusca; ORIENTE: Con una longitud de 13,55 metros, con la calle pública A y Eje de la Autopista Quito – Aloag; y, OCCIDENTE: Con calle Ulqu Ñan, en una extensión de 13,55 metros*” (...).”

2.- Mediante acta notarial de posesión efectiva celebrada el 14 de agosto del 2018 ante la doctora Ana Julia Solís, Notaria Décima Primera del cantón Quito, inscrita el 27 de agosto del 2018, se concedió la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor Césa Llumiquinga Ñacasha en favor de sus hijos: María del Carmen Llumiquinga Loya, Jaime Llumiquinga Loya y Martha Cecilia Llumiquinga Loya; y en calidad de nieta la señorita Lizbeth Carolina Ordoñez Llumiquinga por los derechos de representación de su madre señora María de Lourdes Llumiquinga Loya, quien fuera hija del causante; y de la cónyuge sobreviviente señora María Ángela Loya Inquilla.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0841-M

Quito, D.M., 26 de septiembre de 2023

3.- 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*”.

4.- Mediante oficio sin número, de fecha 06 de abril del 2023, suscrito por la Abogada Mery Paulina Calero León, abogada en libre ejercicio profesional, solicita se autorice el fraccionamiento del predio 518181 por cuanto sobre dicho lote existe una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio favorable, con el número de juicio 17306-2014-0806 para lo cual adjunto copia de dicha sentencia (...).”

5.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0212-M de 02 de mayo 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 Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-056, el cual luego del análisis técnico concluye: “ (...) *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 “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 349.59 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente. Razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable, motivo que no cumple con las condiciones generales de los inmuebles de la zona** (...).*”

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 ² 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*0,15 349,59m ² *\$79,00*0,15 \$4.142,64

Valor estimado por contribución: Cuatro mil ciento cuarenta y dos con 64/100

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0841-M

Quito, D.M., 26 de septiembre de 2023

7.- Mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZQ-2023-0224-M de 19 de junio de 2023, suscrito por la Ing. Alejandra Sánchez, Responsable de la Unidad de Catastros, se remite el Informe No. STHV-DMC-UGC-AZQ-2023-0855 de fecha 19 de junio de 2023, el cual, en cuanto al Análisis Técnico, menciona:

“(...) revisado el archivo catastral y la documentación adjunta al expediente GADDMQ-SGCM-2023-1757-O, se verificó que la georreferenciación, medidas de linderos y superficie del terreno en el plano anexado del lote dan cumplimiento a las medidas descritas en sentencia del Juez e informe del perito anexados (...)”

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;

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0841-M

Quito, D.M., 26 de septiembre de 2023

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 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 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:

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0841-M

Quito, D.M., 26 de septiembre de 2023

En virtud de los antecedentes expuestos, y con sustento en el Informe Técnico de Juicio de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro.

AZQ-DGT-UGU-IT-2023-056, remitido mediante Memorando Nro.

GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0212-M de 02 de mayo 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 “frente mínimo”, el área prescrita corresponde a 349.59 m2 menor a 400m2 determinado en la zonificación vigente; con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia del 22 de junio del 2017, dictada a favor de los señores Cesar Llumiquinga Nacasha y María Ángela Loya Inquilla, por parte de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio antes citado, actualmente propiedad de la señora María Ángela Loya Inquilla; y, de los señores María del Carmen Llumiquinga Loya, Jaime Llumiquinga Loya y Martha Cecilia Llumiquinga Loya; y de la señorita Lizbeth Carolina Ordoñez Llumiquinga (en calidad de herederos como hijos y nietos del señor Cesar Llumiquinga Ñacasha), esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **INFORME LEGAL FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular, estableciendo una excepción a las condiciones generales.**

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

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-2023-1757-O

Anexos:

- 1 GADDMQ-SGCM-2023-0296-E.PDF
- DOCUMENTOS SENTENCIA PRESC. HDRS. CESAR LLUMIQUINGA.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZQ-2023-0224-M - remite informe catastro.pdf
- informe_tecnico_catastro STHV-DMC-UGC-AZQ-2023-0855.pdf
- GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2023-0212-M - remite informe técnico.pdf



Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0841-M

Quito, D.M., 26 de septiembre de 2023

- informe_tecnico-azq-dgtc-ugu-it-2023-056-signed (2).pdf

Copia:

Srta. Dra. Elsa Esmeralda Vacasela Ortiz

Analista Jurídica

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: ELSA ESMERALDA VACASELA ORTIZ	eevo	AZQ-DAJ	2023-09-22	
Aprobado por: JENNY ALEXANDRA ROMO TRUJILLO	jart	AZQ-DAJ	2023-09-26	

