

Informe N° IC-2016-238

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Mediante Sentencia de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha de 30 de octubre del 2014, a fojas 77-80 del expediente, dentro del juicio No. 2014-0122, se declaró que el señor José Rafael Llamatumbi Paillacho adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el predio No. 5153183, clave catastral No. 10536-05-003, ubicado en la parroquia Yaruquí.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 24 de octubre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida sentencia, a fin de pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio en mención.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante memorando No. 2247-DGT-GU-2015 de 8 de octubre de 2015, a fojas 92-93 del expediente, el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de partición judicial, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2015-10-01, para el predio No. 5153183.*

*No obstante, conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por el Dr. Fernando Landázuri Salazar, Juez del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, cambie las condiciones del predio No. 5153183 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo.*

Por lo que se remite el trámite 2015-133651, para que se continúe con el proceso respectivo. (...)"

### 3. INFORME LEGAL.-

3.1 Mediante Informe Legal No. 41-DAJ-AMZT-2015, a fojas 94-95 del expediente, el Dr. Xavier Bermeo T., Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...) Con los antecedentes expuestos, es criterio de esta Dirección Jurídica que se cumpla con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, por tratarse de una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitan, para que se proceda conforme lo enunciado por Procuraduría Metropolitana. (...)"*

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 24 de octubre de 2016, acogiendo el informe de la Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472, 473 y 537 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitan autorice la subdivisión del predio No. 5153183, clave catastral No. 10536-05-003, ubicado en la calle s/n, Parroquia Yaruquí, tomando en consideración que existe sentencia por parte de autoridad competente, en la cual se declara que el señor señor José Rafael Llamatumbi Paillacho adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parte predio en mención, debiendo observar aquella subdivisión el ordenamiento jurídico metropolitan, en particular la entrega de áreas verdes según lo ordena el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Zonal Tumbaco deberá continuar con el trámite administrativo de compensación por área verde del mismo, de conformidad a la normativa nacional y local.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitan, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

  
Abg. Sergio Garrica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo**

*Jorge Albán*  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

*Patricio Ubidia*  
Msc. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

*Marco Ponce*  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

(2015-133651)

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 24-10-2016
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

# CONSORCIO JURIDICO ROBLES & ROBLES ASOCIADOS

R  
&  
R

DR. FRANCISCO ROBLES ROBLES

Dr. Nelson A. Robles

Dr. Jorge Herrera

AB. WILLIAN SINGO

RONALD ROBLES LANDETA

QUITO: EDF CENTRO COMERCIAL QUITO OF. 607

TUMBACO: GONZALO PIZARRO Y GONZALO DE VERA

PIFO: FRANCISCO DE ORELLANA

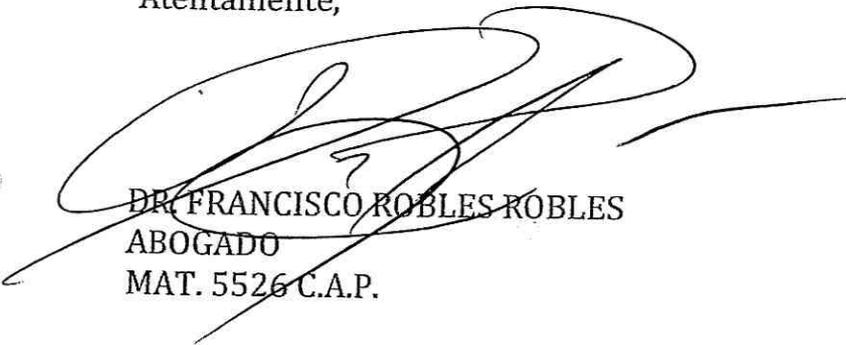
TELÉFONOS: 2370-129 / 2375250 Casillero Judicial: 2259

---

## SEÑORA NOTARIA.-

En el Registro de Escrituras públicas, a su cargo sírvase en incorporar una PROTOCOLIZACION DE LA ADJUDICACION JUDICIAL E INFORME PERICIAL, de un bien inmueble ubicado en la parroquia de YARUQUI del cantón Quito provincia de Pichincha, sentencia judicial, emitida por la señora Juez DECIMO de lo Civil de Pichincha, dentro del juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio No. 122-2014, a favor de JOSE RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO, de acuerdo al artículo 18 numeral 2, de La Ley Notarial.

Atentamente,

  
DR. FRANCISCO ROBLES ROBLES  
ABOGADO  
MAT. 5526 C.A.P.

“MIEMBRO DE LA ORGANIZACIÓN ROBLES & ROBLES ASOCIADOS”

80  
19-  
DIECINUEVE



**JUEZ PONENTE: DRA. LIZBETH MARISOL RON CADENA, JUEZ**

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.** Quito, jueves 30 de octubre del 2014, las 10h18.

**VISTOS.-** Comparece el señor JOSE RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO, a fs. 1 de los autos, y después de consignar sus generales de Ley; dice:... "Que es el caso, que desde el mes de marzo de 1976, hasta la actualidad, viene manteniendo en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida y de buena fe, con el ánimo de señor y dueño, un lote de terreno de 9.880m<sup>2</sup>., de superficie aproximadamente, ubicado en el sector de San José Oyambarillo, en la parroquia de Yaruquí, del cantón Quito, provincia de Pichincha. Lote de terreno que demanda, que correspondía en calidad de propietarios, a los señores MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO y MICAELA PAILLACHO FLORES, cónyuges entre sí. Señala que este lote de terreno signado con el número 185, de una superficie total de cincuenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados. Los linderos específicos, del lote de terreno que está en posesión son: Norte.- con propiedades de LUZ MARIA LLAMATUMBI Y ROSARIO LLAMATUMBI; Sur.- con propiedad de CARLOS LLAMATUMBI; Oriente.- propiedad de CARLOS OLMEDO; Occidente.- CON CAMINO PUBLICO. Además que de acuerdo al certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, se desprende que los señores MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO y MICAELA PAILLACHO FLORES, han fallecido quedando como sus únicos y universales herederos sus hijos los señores MARIA ROSARIO LLAMATUMBI PAILLACHO, LUZ MARIA LLAMATUMBI PAILLACHO, CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, JOSÉ RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO y JOSE LUIS LLAMATUMBI PAILLACHO fallecido, partidas de defunción constantes de fs.6,7 y 8, quedando como sus únicos y universales herederos los señores LUIS ANIBAL, WILLIAM PATRICIO, OLGA, GUADALUPE LLAMATUMBI GONZALEZ y SUSANA del PILAR LLAMATUMBI GONZALEZ. Que en el mencionado lote de terreno, que le fuera entregado en posesión hace más de treinta años atrás hasta la presente fecha, por parte de los señores MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO y MICAELA PAILLACHO FLORES; de buena fe hacia su persona, mediante acuerdo verbal, sin haber realizado transferencia de dominio por escritura pública, desde el inicio de la posesión ha cultivado año tras año, con productos propios de la zona y en ciclos cortos, tales como: maíz, fréjol, coles, cebolla, remolacha, aguacates, guabas, limones, etc., sin tener ningún impedimento de ninguna persona, pues por el contrario le consideran como dueño del predio. Además ha instalado el agua de riego para sus cultivos. Con los antecedentes expuestos y con fundamentando en los Arts. 603, 715, 2392, 2398, 2410, 2411, 2413; y, más pertinentes del Código Civil, en juicio ordinario demanda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, del lote de terreno de una superficie de NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA metros cuadrados, ubicado en el sector de San José Oyambarillo, en la parroquia de Yaruquí, del cantón Quito, provincia de Pichincha, en contra de los herederos conocidos de los señores: Melchor Llamatumbi Tayango y Micaela Paillacho Flores, a los señores: MARIA ROSARIO LLAMATUMBI PAILLACHO, LUZ MARIA LLAMATUMBI PAILLACHO, CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, JOSÉ RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO, y, a los herederos conocidos del señor JOSE LUIS LLAMATUMBI PAILLACHO, a los señores LUIS ANIBAL, WILLIAM PATRICIO, OLGA GUADALUPE LLAMATUMBI GONZALEZ y SUSANA del PILAR LLAMATUMBI GONZALEZ y, más herederos presuntos y desconocidos de MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO y MICAELA PAILLACHO FLORES y JOSE LUIS LLAMATUMBI PAILLACHO, por cuanto todos sus derechos han quedado extinguidos por la prescripción que ejercita en esta acción, es decir el dominio y posesión por prescripción extraordinaria adquisitiva del inmueble cuya

*BB*

individualidad deja especificada, a fin de que previo el trámite correspondiente y mediante sentencia, se digne ADJUDICARLE, el referido lote de terreno, debiendo inscribir la sentencia, luego de su protocolización, para que le sirva de escritura pública o título de propiedad de acuerdo con el Art. 2413 del invocado Código. Una vez que sea declarado dueño exclusivo del lote de terreno. De conformidad con el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil, solicita su inscripción en el Registro de la Propiedad. Pide que se cuente con los señores Alcalde y Procurador del Distrito Metropolitano de Quito. En escrito de fs. 15, comparecen los demandados Carlos Enrique y Luz María Llamatumbi Paillachacho, quienes de conformidad con lo que dispone el Art. 84 del Código Adjetivo Civil, se los tiene como citados. Los demandados María Rosario Llamatumbi Paillachacho, Luis Aníbal, Olga Guadalupe, William Patricio y Susana Patricia Llamatumbi González, se los ha citado mediante Comisión al señor Teniente Político de la parroquia de Yaruquí, fs. 36 y 37. En mérito al juramento realizado por el actor de fs. 4, y de conformidad con lo que estatuye el Art. 82 del cuerpo de leyes antes mencionado, se cita a los herederos presuntos y desconocidos de los causantes MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO, MICAELA PAILLACHO FLORES y JOSE LUIS LLAMATUMBI PAILLACHO, por la prensa, mismos que se ha realizado por el diario La Hora de los días lunes 5, martes 6 y miércoles 7 de mayo del 2014, fs. 25, 26 y 27. Inscrita la demanda fs. 18. Se ha convocado a las partes a la Junta de Conciliación, celebrada el día 20 de agosto del 2014, constante a fs. 74 de los autos, a la que ha comparecido el actor acompañado de su abogado defensor Dr. Rubén Francisco Robles. Diligencia en la que el actor se afirma y ratifica en los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la demanda, así como acusa la rebeldía de los demandados.- El Juzgado por su parte, da por acusada la rebeldía de los demandados y por existir hechos que debían ser justificados se recibió la causa a prueba.- Una vez, concluido que ha sido el trámite de la presente causa, estando el proceso para resolver, con lo actuado para hacerlo, se considera: PRIMERO: La suscrita es competente para conocer la presente causa, la misma que se ha sometido al trámite legal correspondiente (ordinario), y ha cumplido con la solemnidad de la citación mediante comisión al Teniente Político de la Parroquia Yaruquí, así como mediante publicaciones por la prensa, permitiendo así que ejerzan su derecho a la contradicción; y se ha citado en persona a los representantes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según razones que ya se dejaron señaladas; se ha inscrito la demanda en el Registro de la Propiedad, dándose en observancia a lo dispuesto en el Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil; por lo que en su curso se han observado las solemnidades de Ley, sin omisión de solemnidad sustancial, por lo que se declara la validez de lo actuado.- SEGUNDO: De la forma como se trabó la litis, acorde a lo dispuesto en el Art. 113 del Código Adjetivo Civil, correspondía al actor probar los asertos de su demanda; dado que dos de los demandados se allanaron a la demanda y los restantes no comparecieron a juicio, hecho que se ha de tomar como negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho, por mandato del inciso tercero de la norma en mención; de tal forma que, el juez pueda decidir los puntos que fueron sometidos a su criterio, conforme lo establece el Art. 274 del Código de Procedimiento Civil, esto es, fundándose en la ley, en los méritos del proceso, los precedentes jurisprudenciales obligatorios, y los principios de justicia universal.- TERCERO: A fs. 15, dándose por citados, han comparecido los demandados Carlos Enrique y Luz María Llamatumbi Paillachacho, quienes al contestar la demanda, declaran allanarse a la misma; y, aun cuando no han reconocido firmas y rúbricas por no haberlo solicitado, esta declaración debe tomarse en cuenta ya que de las partidas de defunción de fs. 6, 7 y 8 se establece la relación de los demandados con el Sr. José Luis Llamatumbi Paillachacho, padre de los demandados Paillachacho Flores, a nombre de quienes se encuentra catastrado el inmueble materia de esta demanda. CUARTO: La prueba debe ser apreciada en conjunto y de acuerdo a las reglas de la sana crítica, para en la sentencia decidir únicamente los puntos que se trabó la litis, y los incidentes que originados durante el juicio, hubieren



10

79

podido reservarse, sin causar gravamen a las partes, para resolverlos en ella (Arts. 115 y 273 CPC). Al respecto la Ex Corte Suprema de Justicia, en varios fallos ha sentado el siguiente criterio jurisprudencial: "...la valoración de la prueba es una operación mental en virtud de la cual el juzgador determina la fuerza de convicción, en conjunto, de los elementos de prueba aportados por las partes, para inferir si son ciertas o no las afirmaciones tanto del actor como del reo, en la demanda y en la contestación a la demanda, respectivamente..." (G:J: 14, serie XVI, Pág. 3880). Las reglas de la sana crítica según Eduardo Couture son, ante todo, las reglas de correcto entendimiento humano. En ellas intervienen las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras constituyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, de peritos, de inspección judicial. De confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas." (Fundamentos de Derecho Procesal Civil.- ediciones Depalma.- Buenos Aires.- Pág. 270-271).- En tal circunstancia, analizada la prueba en su conjunto y a la luz de la sana crítica, se colige los siguientes hechos; 1.- Que el inmueble materia del presente, ha quedado perfectamente individualizado tanto con el certificado extendido por el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito fs. 3, cuanto con la carta catastral fs. 63 que consigna que el predio materia de este proceso consta inscrito con clave catastral N° 10536-05-03 y predio N° 5153183, con una superficie de 58.441m2, a nombre de María Micaela Paillacho Flores y otros, que da cuenta de la existencia del bien inmueble que se trata de "lote de terreno"; de los cuales el actor se encuentra ocupando un área de 9.880 m2; esto, porque la propiedad de los demandados ha sido fraccionada en 5 lotes, sin autorización municipal, siendo el lote número 3 el que ocupa el accionante, circunscrito dentro de los siguientes linderos según plano de fs. 97 de los autos: Norte, en 78,12 m con lote N° 1 en parte, y con lote N° 2 en 79,57 m., en otra; Sur, quebrada de Parango en 163,34 m; Este, en 73,32 con propiedad de Carlos Olmedo; y, Oeste en 62m., con camino privado de ingreso a lotes.- El informe pericial practicado por Arq. Juan Carlos Tufiño Yáñez de fs. 93 a la 109, da cuenta de la ocupación del inmueble por parte del ahora actor, quien ha venido utilizando para el desarrollo de la agricultura, medio de sustento del accionante; hecho corroborado con las declaraciones testimoniales de Rafael de la Cruz, Juan de Dios Coro Gómez, y María Francisca Chango Chango, que constan a fs. 84 a 88, en la que los testigos de manera unívoca y concordante, declaran que el Sr. José Rafael LLamatumbi Paillacho ha venido ocupando el lote de terreno desde hace más de veinte años, dedicado a la crianza de animales y a la agricultura, que con dinero de su propio peculio ha venido realizando mejoras al inmueble, ya poniendo cercas y cerramientos, ya quintando la maleza y arando la tierra.- El juzgado, ha podido constatar lo afirmado por el demandado y los testigos, con la inspección judicial fs. 90 y 90 vta. de los autos; diligencia en la que ha hecho su propia apreciación y constatación de la realidad actual del inmueble.- De lo que se concluye que el actor se encuentra en posesión del bien inmueble por el que demanda la prescripción adquisitiva, no de otra forma ha de entenderse la presencia del actor en el predio aludido y los trabajos que en él se han realizado.- QUINTO: Mediante Resolución de 27 de julio de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 514, de 17 de agosto de 2011, la Corte Nacional de Justicia resolvió que "Para declarar la reivindicación o la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se requiere que la existencia de ese derecho sea planteado en demanda o como reconvenión, pero no mediante excepción a la acción". Por lo que, en el presente caso se ha cumplido esta premisa; ya que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio se la ha reclamado vía acción.-En síntesis, cuando el prescribiente demanda, los derechos que le concede la prescripción adquisitiva serán ejercidos por las acciones que competan. Y en tales casos, podría invocar la prescripción adquisitiva, como causa de pedir, por ejemplo cuando pide la restitución de la cosa de que no está en posesión mediante la acción reivindicatoria. - De lo dicho se destaca la tenencia de la tierra con el ánimo de señor y dueño, actos que desemboca en el dominio, sin que importe mayormente la existencia de

124  
veinticuatro

13

título o derecho para ello.- Nuestro Código Civil, destaca no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico, el animus que constituye un elemento de carácter psicológico o intelectual consistente en la intención de obrar como propietario, señor o dueño (animus domini), o en la intención de tener la cosa para sí (animus rem sibi habendi). Digo y hablo de posesión, porque el poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifica serlo, sirviendo de base a la prescripción, porque muchas veces se confunde con la mera tenencia que por sí sola no acarrea ninguna consecuencia legal o consecuencias legales muy limitadas, pero si va unida al elemento intencional o sea al animus domini surge la posesión; por lo que, es pertinente ver si se han cumplido esos presupuestos, para que sea procedente la figura alegada para la adquisición del dominio, de conformidad con el Art. 2410 de la Codificación del Código Civil, a saber: requiere de la posesión material del suelo (corpus) con la voluntad de poseer como señor y dueño (animus possidendi), hecho que no está en discusión por así haberse demostrado. Por otra parte, ha de probarse que el actor ha poseído el inmueble sin violencia, clandestinidad ni interrupción por más de 15 años, conforme así lo estipula el Art. 2411 Ibidem.- En la especie, este hecho queda demostrado con las declaraciones testimoniales rendidas, de las cuales se desprende que la posesión del inmueble pertenece al actor desde hace más de veinte años; hecho corroborado con la comparecencia de los demandados Carlos Enrique y Luz Maria Llamatumbi Paillacho, quienes al contestar la demanda, declaran allanarse a la misma, fs. 15. SEXTO: Al efecto es necesario invocar lo siguiente: "La prescripción extraordinaria de dominio es un medio originario de adquirir el dominio de las cosas que se encuentran dentro del comercio humano, así, nuestra legislación civil señala que para que se produzca la prescripción, deben cumplirse los requisitos de: 3.1. Prescriptibilidad de la cosa. 3.2. Posesión de la cosa. 3.3. Lapso cumplido que determina la Ley. Y, tratándose de un inmueble se deben probar los presupuestos fácticos de su demanda, esto es: encontrarse dentro del comercio humano el inmueble; la posesión del accionante por más de quince años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción, además de la titularidad en el dominio del demandado". Gaceta Judicial. Año CIV. Serie XVII. No. 11. Página 3460. (Quito, 13 de diciembre de 2002).- SEPTIMO: Dentro del informe pericial (fs.93-109), se verifica que la propiedad tiene un área de 9.980,00 m<sup>2</sup>, que se encuentra determinado como lote 3, dentro de uno de mayor extensión. OCTAVO: La judicatura siempre respeta la Constitución de la República del Ecuador, las garantías del debido proceso señaladas en el Art. 76 numeral 7; del derecho a la seguridad jurídica del Art. 82; y, del Art. 169 que dice: "El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Las normas procesales consagrarán los principios de simplificación, uniformidad, eficacia, intermediación, celeridad y economía procesal, y harán efectivas las garantías del debido proceso. No se sacrificará la justicia por la sola omisión de formalidades.", así como los principios consagrados en el Código Orgánico de la Función Judicial, principalmente el Art. 19 y 27 relativos a la resolución en la que se tomará en cuenta lo fijado por las partes como objeto del proceso y en mérito a los elementos probatorios. Por las consideraciones antes expuestas, por haberse probado los presupuestos para que proceda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que se ha verificado la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño por parte del actor. En esta virtud, el Juzgado en mérito a las consideraciones anotadas, de conformidad con lo dispuesto en los Art. 2392, 2393, 2398, 2405, 2410, 2411 y 2413 del Código de Procedimiento Civil, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, SE ACEPTA, la demanda y en consecuencia se declara que el señor JOSE RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO, de estado civil casado, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, lote de terreno de 9.880m<sup>2</sup>., de superficie aproximadamente, ubicado en el sector de San José Oyambarillo, en la parroquia de Yaruquí, del cantón Quito, provincia de Pichincha. Los linderos específicos son: Norte.- lote 1 del fraccionamiento, propiedad de LUZ



9  
M  
de  
fra  
16:  
car  
car.  
de  
terc  
Eje  
le si  
sobr  
nece  
ante.  
insc  
tamb  
seño;  
ni ho

En Qu  
treinta  
a: LL  
electró  
org.rot  
RUBEL  
PILLA  
correo  
GEOV  
la casill  
TAPIA  
ROSAR  
OLGA  
LLAMA  
WILLIA

RONL

78  
-15-  
QUINACE

MARIA LLAMATUMBI PAILLACHO en 78,12m; lote 2 del fraccionamiento, propiedad de MARIA ROSARIO LLAMATUMBI PAILLACHO en 79,57m; Sur.- lote 4 del fraccionamiento, propiedad de CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO en 163,34m; ESTE.- propiedad de los herederos de CARLOS OLMEDO 73,32m; OESTE.- camino público de ingreso a los lotes fraccionados, en 62m. La resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada la presente, protocolícese en una de las notarías de este Cantón, a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad. Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en artículo 473 del COOTAD, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente, hecho procédase a la inscripción, acorde lo dispuesto por el Art. 2413 del Código Civil vigente, así como también se dispone cancelar la inscripción de esta demanda, para lo cual se le notificará al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón Quito, Distrito Metropolitano. Sin costas ni honorarios.- Notifíquese.-



  
DRA. LIZBETH MARISOL RON CÁDENA  
JUEZ

En Quito, jueves treinta de octubre del dos mil catorce, a partir de las nueve horas y treinta y tres minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: LLAMATUMBI PAILLACHO JOSE RAFAEL en la casilla No. 2259 y correo electrónico org.roblesroblesasociados@hotmail.com; org.roblesroblesasociados@hotmail.com; ruben.robles17@foroabogados.ec del Dr./Ab. RUBEN FRANCISCO ROBLES ROBLES. CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO Y LUZ MARIA LLAMATUMBI PAILLACHO en la casilla No. 618 y correo electrónico crackjunior@hotmail.com del Dr./Ab. CELORIO MERA MILTON GEOVANNY ; ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO DR. ROMULO GARCIA SOSA en la casilla No. 4835 y correo electrónico xavierbermeo@gmail.com del Dr./Ab. BERMEO TAPIA OLMEDO XAVIER . No se notifica a LLAMATUMBI PAILLACHO MARIA ROSARIO, LLAMATUMBI PAILLACHO LUZ MARIA, LLAMATUMBI GONZALEZ OLGA GUADALUPE. LLAMATUMBI GONZALEZ SUSANA DEL PILAR, LLAMATUMBI GONZALEZ LUIS ANIBAL, LLAMATUMBI GONZALEZ WILLIAM PATRICIO por no haber señalado casilla. Certifico:

  
DR. PAUL ANDRÉS TAPIA  
SECRETARIO

RONL



8

RAZÓN: Siento por tal que las fotocopias que anteceden, son iguales a sus originàles que obran de fojas 123, 124 y 125, dentro del juicio ordinario No. 122-2014-CV-seguido por el señor JOSE RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO, en contra de los herederos conocidos de los señores MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO Y MICAELA PAILLACHO FLORES, señores MARIA ROSARIO LLAMATUMBI PAILLACHO, LUZ MARIA LLAMATUMBI PAILLACHO, CALOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, a los herederos conocidos del causante JOSE LUIS LLAMATUMBI PAILLACHO, los señores LUIS ANIBAL, WILLIAM PATRICIO, OLGA GUADALUPE Y SUSANA DEL PILAR LLAMATUMBI GONZALEZ, y a los herederos presuntos y desconocidos de los señores MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO, MICAELA PAILLACHO FLORES Y JOSE LUIS LLAMATUMBI PAILLACHO, a las cuales me remito en caso de ser necesario.-LA SENTENCIA SE ENCUENTRA EJECUTORIADA POR EL MINISTERIO DE LA LEY CERTIFICO.- Quito, 13 de NOVIEMBRE del 2014.

  
DR. PAUL ANDRES TAPIA  
SECRETARIO E



**INFORME PERICIAL**  
**JUZGADO DÉCIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA**

**Actor:** Sr. José Rafael Llamatumbi Paillacho

**Demandados:** Herederos de

Sr. Melchor Llamatumbi Tayango y Sra. Micaela Paillacho Flores  
María Rosario, Luz María y Carlos Enrique Llamatumbi Paillacho,  
y a los herederos del Sr. José Luis Llamatumbi Paillacho  
Luis Aníbal, William Patricio, Olga Guadalupe y  
Susana del Pilar Llamatumbi Gonzáles

**Juicio: ORDINARIO**

(Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio)

**Causa: 122-2014-AV**

B

CP: MAGUI  
Continuar con  
trámite  
19/10/15



24

MEMORANDO No. 2247 – DGT – GU – 2015

PARA: DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA  
ASUNTO: TRÁMITE 2015-133651  
FECHA: 8 DE OCTUBRE 2015



Fecha: 13 OCT. 2015

Firma: M.M. Hora: 15h15

En referencia al Trámite ingresado en esta Administración con Ticket 2015-133651, mediante el cual se solicita el ingreso al catastro de una Sentencia de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio del Predio N° 5153183.

Conforme al expediente N° 2950-2010 del 31 de octubre del 2011 emitido por la procuraduría Metropolitana la presente Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio se encuentra dentro del Escenario 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".

Al respecto informo que:

- En la Sentencia emitida por la Dra. Lizbeth Marisol Ron Cadena, Juez del Juzgado Décimo de lo Civil de Pichincha, en su parte pertinente se determina: "...SE ACEPTA, la demanda y en consecuencia se declara que el señor JOSÉ RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO, de estado civil casado, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, lote de terreno de 9.880m2., de superficie aproximadamente, ubicado en el sector de San José de Oyambarillo, en la parroquia de Yaruquí, del cantón Quito, provincia de Pichincha. Los linderos específicos son: Norte.- lote 1 del fraccionamiento, propiedad de LUZ MARÍA LLAMATUMBI PAILLACHO en 78.12m; lote 2 del fraccionamiento, propiedad de MARÍA ROSARIO LLAMATUMBI PAILLACHO en 79,57m; Sur.- lote 4 del fraccionamiento, propiedad de CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, en 163.34m; ESTE.- propiedad de los herederos de CARLOS OLMEDO 73.32m; OESTE camino público de ingreso a los lotes fraccionados, en 62m. La resolución tiene el carácter declarativo, estando sujeta a su ejecución al cumplimiento de las exigencias legales de los organismos encargados del manejo de tierras y dejando a salvo el derecho de terceros, en relación con cualquier gravamen de que pueda resultar afectado. Ejecutoriada la presente protocolícese en una de las notarías de este Cantón, a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad. Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en artículo 473 del COOTAD, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal del fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente..."
- Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), se determinó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos:

93  
J.M.P.

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *	2.- UBICACIÓN DEL LOTE *
<b>PROPIETARIO</b> C.C./R.U.C.: 1705817896 Nombre del propietario: PAILLACHO FLORES MARIA ASUNCION	
<b>DATOS TÉCNICOS DEL LOTE</b> Número de predio: 5153183 Clave catastral anterior: 10536 05 003 000 000 000 En derechos y acciones: SI Área del lote (escritura): 58441,00 m2 Área del lote (levantamiento): 0,00 m2 ETAM (SRU) - Según Ord.#269: 2,70 % (-+1792,24 m2) Área bruta de construcción total: 0,00 m2 Frente del lote: 130,00 m Administración zonal: AEROPUERTO Parroquia: Yaruqui Barrio / Sector: S.JS OYAMBARILLO	

\*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae, al predio 5153183, clave catastral 10536 05 003, catastrado a nombre de PAILLACHO FLORES MARIA ASUNCION, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

4.- REGULACIONES		
A31 ((PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones) (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones		
Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	Uso principal: (PE) Protección ecológica/Áreas naturales	
<b>ZONA</b>		<b>RETIROS</b>
Zonificación: A6 (A25002-1.5)	<b>PISOS</b>	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 25000 m2	Altura: 8 m	Lateral: 5 m
Frente mínimo: 100 m	Número de pisos: 2	Posterior: 5 m
COS total: 3 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 1.5 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable	Servicios básicos: NO	
<b>ZONA</b>		<b>RETIROS</b>
Zonificación: A7 (A50002-1)	<b>PISOS</b>	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 50000 m2	Altura: 8 m	Lateral: 5 m
Frente mínimo: 125 m	Número de pisos: 2	Posterior: 5 m
COS total: 2 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 1 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	
Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable	Servicios básicos: NO	

Del plano de sentencia adjunto se desprende que el área útil que se subdivide es de 9880,00 m<sup>2</sup> por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta no cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que el plano adjunto de partición judicial, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según



Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2015-10-01, para el predio N° 5153183.

No obstante, conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Consejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por el Dr. Fernando Landázuri Salazar, Juez del Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, cambie las condiciones del predio N° 5153183 en relación a los parámetros de habilitación del suelo: lote mínimo.

Por lo que se remite el trámite 2015-133651, para que se proceda con el trámite respectivo.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

Arq. Bolívar Arévalo G.  
**DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO**

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	08-10-2015	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade	08-10-2015	

Adj: Trámite 2015-133651 en 20 fojas útiles, 1 Plano y 1 CD



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

INFORME LEGAL No. 41-DAJ-AMZT-2015  
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR  
DEL SR. JOSE LLAMATUMBI PAILLACHO  
REF: TICKET 2015-133651

**ANTECEDENTES:**

Mediante sentencia emitida el 30 de octubre de 2014 por la Dra. Lizbeth Marisol Ron Cadena, Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, No. 2014-0122 se declara la prescripción a favor del señor José Rafael Llamatumbi Paillacho, de estado civil casado, respecto de un lote de terreno ubicado en el sector de San José de Oyambarillo, parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de terreno de 9.880 metros cuadrados, adicionalmente señala: “ *Con el objeto de dar cumplimiento a las normas sobre fraccionamiento urbano consignadas en artículo 473 del COOTAD, de ser necesario, la parte actora deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro correspondiente...*”

El señor Rafael Llamatumbi, con fecha 11 de agosto de 2015, según ticket 2015-133651, ingresa el formulario y documentación correspondiente para el catastro del inmueble adquirido por prescripción.

**CRITERIO TÉCNICO:**

Mediante Memorando No. 2247-DGT-GU-2015 de 08 de octubre de 2015, suscrito por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio, recibido en ésta Dirección con fecha 13 de octubre de 2015, señala lo siguiente: “*...Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que en el plano adjunto de partición judicial, no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2015-10-01, para el predio N° 5153183*”

**PRONUNCIAMIENTO DE PROCURADURÍA METROPOLITANA:**

Con fecha 31 de octubre de 2011, el Dr. Edgar Ulloa Balladares, Subprocurador Metropolitano, a esa fecha, hace referencia a la Consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio y señala distintos escenarios aplicables entre ellos:

“B. *La sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio acepta la demanda y ordena, de manera expresa, sólo la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del accionante, pero no se pronuncia respecto de la actualización catastral.*”

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 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..."

#### NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 473 contempla: "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. (Lo subrayado me pertenece).

- Ordenanza Metropolitana 172, reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana 432

Art. (77) Áreas verdes de equipamiento comunal establece en el numeral 4.- "De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este libro.

En este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente"

#### CRITERIO JURÍDICO:

El Juez de lo Civil en la parte Resolutiva de la sentencia emitida el 30 de octubre de 2014 manifiesta que el señor Llamatumbi deberá gestionar la autorización municipal de fraccionamiento antes de inscribir la sentencia en el Registro de la Propiedad, enmarcándose de esta manera en el escenario B.2.1 descrito en el Criterio de Procuraduría Metropolitana,

conforme lo describe el informe técnico emitido por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio.

Con los antecedentes expuestos, es criterio de esta Dirección Jurídica que se cumpla con el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana y previo a proceder con el fraccionamiento del inmueble, por tratarse de una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio parcial que no cumple con los parámetros de habitación vigentes, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo enunciado por Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

  
Dr. Xavier Bermeo  
DIRECTOR DE ASESORIA JURÍDICA

Elaborado por:	Ab. Carlos Camacho	10-noviembre-2015	
----------------	--------------------	-------------------	--