

Informe N° IC-2016-248

**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, dentro del juicio No. 2014-0113, se declaró que el señor Carlos Enrique 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. 500-DGT-GU-2016 de 9 de marzo de 2016, a fojas 67-68 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 2016-03-03, 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 la Dra. Ms. Tafur Salazar Jenny Margoth, Jueza de la Unidad Judicial Civil de Quito, 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 2016-014540, para que se continúe con el proceso respectivo. (...)"

### 3. INFORME LEGAL.-

3.1 Mediante Informe Legal No. 15-DAJ-AMZT-2016, a fojas 69-70 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 parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo enunciado por Procuraduría Metropolitana. (...)"*

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

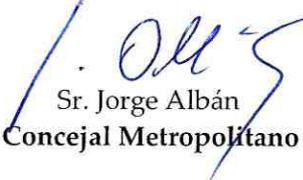
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 24 de octubre de 2016, acogiendo el informe de la Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472, 473 y 537 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía 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 Metropolitano 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 Carlos Enrique Llamatumbi Paillacho adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de una parte del predio en mención, debiendo observar aquella subdivisión el ordenamiento jurídico metropolitano, 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 Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

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

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

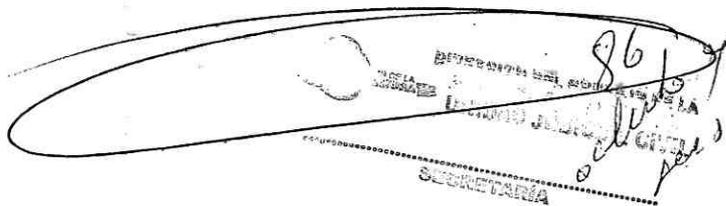
  
Msc. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

(2016-014540)

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. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		

Juicio No. 2014-0113



JUEZ PONENTE: DRA. MS. TAFUR SALAZAR JENNY MARGOTH, JUEZA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito, martes 3 de febrero del 2015, las 12h57. VISTOS.- Comparece la señor CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, recurre al Órgano Jurisdiccional y demanda Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio en los siguientes términos y dice: "... 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 señora y dueña, un lote de terreno de 8.500m<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 demando, correspondía en calidad de propietarios a los señores MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO y MICAELA PAILLACHO FLORES, cónyuges entre sí. Debo indicar que este lote se desmiembra de un lote en mayor extensión, de un lote de terreno signado con el número ciento ochenta y cinco, de una superficie total de cincuenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados. Los linderos específicos del lote de terreno que estoy en posesión son: Norte.- con propiedad de Rafael Llamatumbi; Sur.- Herederos de José Luis Llamatumbi; Oriente.- con propiedad de Carlos Olmedo; y, Occidente.- calle pública. Además de acuerdo al certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, me permito adjuntar, se desprende que los señores MELCHOR LLAMATUMBI TAYANGO y MICAELA PAILLACHO FLORES, han fallecido quedando como únicos y universales herederos sus hijos los señores MARIA ROSARIO LLAMTUMBI PAILACHO, LUZ MARIA LLAMATUMBI PAILACHO, CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILACHO, JOSÉ RAFAEL LLAMATUMBI PAILACHO y JOSÉ LUIS LLAMATUMBI PAILACHO, quien falleció quedando como sus únicos y universales herederos sus hijos los señores LUIS ANIBAL, WILLIAM PATRICIO, OLGA GUADALUPE y SUSANA DEL PILAR LLAMATUMBI



7

-13-  
TRECE

GONZALEZ. En el mencionado lote de terreno, que además me 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 mi persona, mediante contrato verbal, sin haber realizado transferencia de dominio por escritura pública; desde el inicio de la posesión pacífica hasta la presente fecha, he cultivado año tras año productos propios de la zona como maíz, fréjol, coles, cebolla, remolacha, aguacates, guabas, limones, etc., sin tener ningún impedimento de ninguna persona, porque todos los vecinos, me han considerado siempre como dueño del lote de terreno, que estoy en posesión. Además e instalado el agua de riego para mis cultivos. Con los antecedentes y con fundamentando en los Arts. 603, 715, 2392, 2410, 2411, 2413, y demás pertinentes del Código Civil, en juicio ordinario demanda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del lote de terreno de una superficie de ocho mil quinientos 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, los señores MARIA ROSARIO LLAMATUMBI PAILLACHO, LUZ MARIA LLAMATUMBI PAILLACHO y JOSÉ RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO; y, a los herederos conocidos del señor JOSÉ LUIS LLAMATUMBI PAILLACHO, LUIS ANIBAL, WILLIAM PATRICIO, OLGA GUADALUPE y SUSANA del PILAR LLAMATUMBI GONZALEZ; y, más herederos presuntos y desconocidos de los señores Melchor Llamatumbi Tayango, Micaela Paillacho Flores y José Luis Llamatumbi Paillacho, por cuanto todos sus derechos han quedado extinguido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, del inmueble cuya individualidad deja especificado, además según consta del certificado del Registro de la Propiedad del Ilustre Municipio de Quito. A fin de que previo al trámite correspondiente y mediante sentencia se adjudique el referido lote de terreno, debiendo inscribirse la sentencia luego de su protocolización, para que sirva de escritura pública o título de propiedad, de acuerdo con el artículo 2413 del invocado Código, una vez que sea declarado, dueño exclusivo del lote de



terre  
confi  
disp  
Prop  
pose  
al ca  
seño  
Quit  
indic  
que  
Llam  
José  
Aníb.  
Llam  
descc  
Mica  
solic  
Códig  
para  
los  
PRIM  
la má  
conoc  
jurisc  
ejecut  
jueces  
según  
precej  
Funci  
sustat  
solem  
dilige  
nume  
a los  
media  
Yaruq  
señor  
Quito,  
finalm  
titular

*82*  
*admitido y*  
*se le*

terreno, al que se refiere esta demanda. Solicita que de conformidad al Art. 1000 del Código de Procedimiento Civil, se disponga la inscripción de esta demanda en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, pues el predio del que está en posesión, está situado en la parroquia Yaruqui, perteneciente al cantón quito, provincia de Pichincha. Se cuente con los señores Alcalde y Procurado del Distrito Metropolitano de Quito; La cuantía es indeterminada; señala trámite ordinario; indica lugar para recibir sus notificaciones; Señala el lugar en que han de ser citados los demandados María Rosario Llamatumbi Paillacho, Luz María Llamatumbi Paillacho, y José Rafael Llamatumbi Paillacho; y, a los señores Luis Aníbal, William Patricio, Olga Guadalupe Y Susana Del Pilar Llamatumbi González; y, a los herederos presuntos y desconocidos de los señores Melchor Llamatumbi Tayango, Micaela Paillacho Flores y José Luis Llamatumbi Paillacho; solicita se cite por la prensa de conformidad al Art. 82 del Código de Procedimiento Civil.- Señala el casillero judicial para futuras notificaciones. Admitida la demanda y agotados los pasos procesales previo a resolver se considera:

**PRIMERO.- JURISDICCIÓN y COMPETENCIA:** En razón de la materia y por el territorio la suscrita es competente para conocer y resolver la presente acción, toda vez que la jurisdicción consiste en la potestad pública de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, potestad que corresponde a las juezas y jueces establecidos por la Constitución y las leyes, y se ejerce según las reglas de la competencia, tomando como referente el precepto del Art. 156 y siguientes del Código Orgánico de la Función Judicial. **SEGUNDO.- VALIDEZ PROCESAL** En la sustanciación de la causa, se han cumplido las solemnidades comunes a todos los juicios, especialmente la diligencia de citación a la parte demandada, establecida en el numeral cuarto del Art. 346 del Código de Procedimiento Civil, a los herederos conocidos de los titulares se los ha citado mediante comisión al Teniente Político de la parroquia de Yaruquí, dos de los demandados se han dado por citados; y, al señor Alcalde y Procurador del Distrito Metropolitano de Quito, se los ha citado a través de la oficina de citaciones; y, finalmente a los herederos presuntos y desconocidos de los titulares del predio se los ha citado mediante publicaciones



conforme lo señala el precepto del Art. 82 del Procedimiento Civil actual, previo al juramento rendido por el actor, actos por los cuales se declara la validez procesal. **TERCERO.-** El señor Alcalde y Procurador del Distrito Metropolitano de Quito, por efectos de la citación comparece a juicio mediante escrito presentado el 10 de septiembre del 2014, adjunta documentos de identificación del predio, ha dicho que el lote materia de esta acción forma parte de uno de mayor extensión, y solicita que al momento de resolver se tome en cuenta lo dispuesto en el Art. 473 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); los demandados señores: Luz María y José Rafael Llamatumbi Paillacho, comparecen a juicio y se allanan a la demanda; los demás demandados no han formulado excepciones. **CUARTO.-** **TRABADA LA LITIS:** Evacuada la diligencia de conciliación, la misma que se realizó con rebeldía de la parte demandada y de los representantes del Ilustre Municipio de Quito, a petición de la parte actora se concedió el término de prueba en la cual se han practicado las que constan en el proceso y se pasa a su análisis. **QUINTO.- PRUEBA:** El actor, con el objetivo de justificar sus afirmaciones ha practicado la siguiente prueba: 1.- que se reproduzca todo cuanto de autos le sea favorable; 2.- impugna y rechaza en su totalidad lo adverso; 3.- impugna las pruebas que haya presentado la contraparte; 4.- reproduce el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Quito; 5.- adjunta fotografías del predio; 6.- A fs. 72, consta el Acta de Inspección Judicial; 7.- presenta como testigos a los señores: Rafael de la Cruz, Juan de Dios Coro Gómez, María Francisca Cachago, incorpora el pliego de preguntas que obra de fs. 63; el informe pericial, de igual forma consta a fs. 81, un plano del levantamiento topográfico de la propiedad. La parte demandada, ni el Municipio Metropolitano de Quito, no han producido la prueba respectiva en esta etapa. **SEXTO.-** **ANÁLISIS:** En virtud del principio dispositivo contemplado en el Art. 168, numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, desarrollado en el Art. 19 del Código Orgánico de la Función Judicial, de las pruebas aportadas por la parte actora se determina lo siguiente: de fs. 5, consta el certificado emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de



Quin  
MEL  
1, 2  
los q  
José  
Flora  
La F  
desco  
dema  
domi  
Marí  
a la c  
por la  
41, cc  
Muni  
que s  
y OTI  
catast  
dema  
de ju  
funda  
62, v  
testim  
Dios  
pliego  
concor  
en el  
pacífic  
Oyamb  
se ha  
previst  
inform  
que es  
quinier  
verdad  
frejol, l  
conejos  
trabajo  
económ  
porque

*[Handwritten signature and scribbles]*

Quito, en el cual se identifica a los titulares señores: MELCHOR LLAMATUMBI y MICAELA PAILLACHO; de fs. 1, 2 y 3, consta tres partidas de defunción correspondiente a los que en vida fueron señores: Melchor Llamatumbi Tayango, José Luis Llamatumbi Paillacho y Emilia Micaela Paillacho Flores, y; de fs. 24-26, consta las publicaciones por el periódico La Hora, por los cuales se cita a los herederos presuntos y desconocidos de los titulares del predio y se da a conocer la demandada de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio; de fs. 17 consta el escrito de los demandados Luz María y José Rafael Llamatumbi Paillacho, donde se allanan a la demanda; de fs. 34-35, consta el acta de citación evacuada por la tenencia Política de la parroquia de Yaruquí; de fs. 40-41, consta el acta de citación al señor Alcalde y Procurador del Municipio de Quito; de fs. 42-43, consta la ficha catastral en el que se identifica a PAILLACHO FLORES MARIA MICAELA y OTROS, como propietarios del predio No. 5153183, con clave catastral No. 1053605003, de superficie de 58.441m2, del demandados; avaluó \$ 187.011,20 usd; de fs. 51, consta el acta de junta de conciliación, donde el actor se ratifica en los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda; de fs. 57-62, varias fotografías del predio; de fs. 66-70, acta de testimonios de los testigos señores: Rafael de la Cruz, Juan de Dios Coro Gómez, María Francisca Cachago, incorpora el pliego de preguntas que obra de fs. 63, testimonio concordantes al expresar que el demandante, está en posesión en el inmueble por más treinta años, en forma tranquila, pacífica e ininterrumpida ubicado en el sector de San José de Oyambarillo, parroquia de Yaruqui, cantón Quito, con lo que se ha demostrado que cumple con uno de los presupuestos previstos en el Art. 2410 del Código Civil; además, ha informado que si conocen al actor desde cuando éramos niños que es verdad que se encuentra en posesión de unos ocho mil quinientos metros cuadrados aproximadamente, que es verdad que siembra productos de ciclo corto como maíz, papas, frejol, limones, guabas, coles cebolla etc., también tiene cuyes, conejos, gallinas, vacas, caballos, que es verdad que todos los trabajos los ha realizado con su propio esfuerzo personal y económico, que nunca ha tenido problemas con los colindantes porque saben que ha sido la legítima propietaria del lote de



5  
9-  
NUEVE  
*[Handwritten signature]*

terreno, y que los hechos les consta personalmente; de fs. 72, consta el acta de inspección judicial en la que el Juzgado pudo observar in situ el estado y circunstancias del bien inmueble; de fs. 73 a la 77 informe pericial suscrito por el Arq. Luis León Cevallos, cuyas conclusiones han sido que el inmueble está ocupado y trabajado por el actor Carlos Enrique Llamatumbi Paillacho, determinándose los siguientes linderos: NORTE, en 20.03m con propiedad de José Rafael Llamatumbi y 129.50m con quebradilla sin nombre; SUR, 150.73m con propiedad de José Luis Llamatumbi (herederos); ESTE, 69.77m con propiedad de Carlos Olmedo; y, OESTE, 66.46m con camino público y 21.18m con quebradilla s/n. En un área total de 9.059 m<sup>2</sup> SEPTIMO.- MOTIVACIÓN FÁCTICA JURÍDICA: Corresponde al juzgador observar normas constitucionales y normas inferiores, normas constitucionales como las que consagra el principio de seguridad jurídica, estos es, cumplir y hacer cumplir las normas en el orden jerárquico. El Art. 82 de la Constitución contiene el Derecho a la Seguridad Jurídica, que se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas constitucionales previas, claras, públicas, y aplicadas por autoridades competentes, de conformidad con el Art. 113 de la Ley Adjetiva Civil, corresponde al actor probar los hechos que ha propuesto afirmativamente y que han sido negados por la contraparte, por lo que se ha concedido a la parte demandada ejercitar el principio de contradicción, actos que se han registrado en el cuaderno cuyas piezas se analizan de las cuales se evidencian los siguientes elementos: 1.- se ha ubicado, identificado y delimitado el predio materia de la presente acción, inclusive con ayuda del perito designado en esta causa; 2.- se ha identificado a los titulares del bien inmueble, los mismo que se ha justificado su deceso, por lo que se ha seguido la causa en contra de sus herederos conocidos, presuntos y desconocidos a quienes se les ha citado en debida y legal forma; 3.- se ha contado con el señor Alcalde y Procurador del Distrito Metropolitano de Quito, quienes han expresado que el predio que se pretende la prescripción formal parte de uno de mayor extensión, informando su cabida y avalúo del predio de mayor extensión, y han solicitado que se considere lo prescrito en el Art. 473 del COOTAD, empero no

han fi  
de su  
prueb  
especi  
docum  
justific  
domin  
de igu  
actos  
verific  
Art. 47  
Munic  
"Partic  
partici  
cite co  
metrop  
inform  
realiza  
extraju  
metrop  
realiza  
está o  
inmueb  
Prescrip  
concu  
palabra  
obvio, c  
Código  
ninguna  
suscrito  
7.- el fi  
humanc  
8.- El A  
dispone  
extraorc  
título a  
ánimo c  
prescrip  
se realiz  
durante



han formulado excepciones, como tampoco aportaron prueba de sus alegaciones en la etapa respectiva; 4.- en la etapa de prueba la parte actora ha justificado sus afirmaciones, especialmente la existencia física del predio, el respaldo documental del mismo, la posesión sobre la tierra se ha justificado por los hechos positivos de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como las siembra o sementeras, y otros de igual significación; 5.- procesalmente no se ha determinado actos o persona con quien se dispute la posesión, in situ se verificó la posesión alegada; 6.- Con respecto del precepto del Art. 473 del COOTAD, que ha pedido que se tome en cuenta el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que expresa: "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.", como podemos evidenciar esta norma está orientada a la partición judicial y extrajudicial de inmuebles, versus el presente caso o acción que es de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, no concuerda, ya que son acciones totalmente distintas; pues las palabras de la ley hay que entenderlas en su sentido natural y obvio, conforme nos dispone la regla segunda del Art. 18 del Código Civil, más cuando en la etapa de prueba no actuaron ninguna que pueda sustentar tal argumento; en tal virtud, el suscrito no debe considerar esta norma en el presente caso, ; 7.- el fundo determinado se encuentra dentro del comercio humano, conforme lo determina el Art. 2398 del Código Civil; 8.- El Art. 2410 del Código Civil, en su numeral segundo, dispone que se puede intentar la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sin la necesidad de título alguno, basta la posesión material de una cosa con ánimo de señor y dueño, lo que sucede en la especie.- La prescripción como modo de adquirir el dominio, opera cuando se realiza la posesión material, tranquila e ininterrumpida, durante un período de tiempo mayor a quince años y que



4

-7-

SIETE

J.P.R.

requiere fundamentalmente la tenencia de la cosa de carácter material y el ánimo de señor y dueño, de carácter subjetivo o intencional; de esta manera se justifican plenamente los fundamentos de la acción, en la forma prevista por el Código Civil; el Art. 2411 Ibídem, dispone que el tiempo necesario para que opere la prescripción extraordinaria de dominio, es el de quince años, por lo que en la especie, se hacen aplicables las reglas primera y segunda del Art. 2410 ibídem, en lo referente al tiempo, forma y modo de la posesión, acotando que la buena fe, se presume de derecho; 9.- El Art. 2392 del Código Civil dice: "Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción", así mismo, el Art. 2398 ibídem, señala que "salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales; 10.- así mismo el Art. 715 dice "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.", el Art. 722, dice "La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los demás la mala fe deberá probarse"; 11.- En resumen, los requisitos esenciales para que sea procedente la prescripción son: 1) Que la cosa que se pretende adquirir esté en el comercio humano, es decir las cosas susceptibles de apropiación pueden ser objeto de prescripción, por tanto las cosas inalienables, no serán prescriptibles, 2) Que individualice y singularice el bien que se pretenda prescribir, 3) Que el titular de dominio del inmueble cuya adquisición se pretende sea el demandado, 4) Que el accionante haya estado en posesión, por el tiempo exigido por la Ley, sin interrupción. Además la posesión debe tener el corpus y el animus; que consiste el primero en la tenencia de la cosa y el segundo el ánimo de señor y dueño. El corpus es el elemento físico o



mat  
el h  
pers  
pers  
reali  
pose  
exist  
de h  
libre  
func.  
confi  
OCT  
se c  
Extr  
la p  
cont  
parte  
form  
cuen  
elem  
pruel  
con l  
Códig  
en su  
dispo  
Func  
expue  
Ecuat  
Func  
691,  
2393,  
JUST  
ECUA  
LAS  
dispo  
extra  
ENRI  
casad  
sector  
del ca

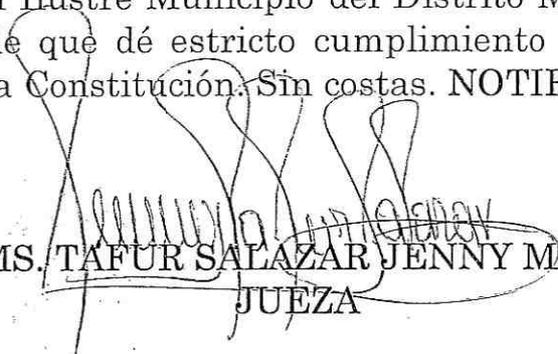
90  
meib

material de la posesión; es la aprensión material de la cosa y el hecho de estar la misma a potestad o discreción de la persona. El corpus es la relación de hecho existente entre la persona y la cosa; el conjunto de actos materiales que se están realizando continuamente durante el tiempo que dure la posesión. El ánimus es el elemento psíquico, de voluntad que existe en la persona, por él se califica y caracteriza la relación de hecho; es la voluntad de tener la cosa para así de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona y en función del derecho correspondiente; es la voluntad de confundirse como propietario sin reconocer dominio alguno.

**OCTAVO.- CONCLUSIONES:** la pretensión de la parte actora se concreta a solicitar que opere a su favor la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del lote en referencia; la parte demandada por su rebeldía se considera su contestación como negativa simple a los fundamentos; por su parte el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no ha formulado excepciones únicamente ha dicho que se tome en cuenta el precepto del Art. 473 del COOTAD; con estos elementos de acción y contradicción se han analizado las pruebas aportadas; en tal virtud, se ha cumplido de esta forma con los preceptos determinados en los Arts. 113, 116, 117 del Código de Procedimiento Civil, prueba que ha sido analizada en su conjunto, consecuentemente en aplicación del principio dispositivo expresado en el Art. 19 del Código Orgánico de la Función Judicial, por las pruebas analizadas, motivos expuestos y fundamento en la Constitución de la República del Ecuador.- Arts. 11, 76, 167, 169 y 172. Código Orgánico de la Función Judicial.- Arts. 139 y 140. Código Civil.- Arts. 603, 691, 698, 699, 702, 703, 704, 705, 706, 718, 734, 715, 2393, 2398, 2405, 2410, 2411, 2413, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, se acepta la demanda dispone: 1.- Se declara la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor del señor CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, de estado civil casado, sobre el bien inmueble lote de terreno ubicado en el sector de San José Oyambarillo, en la parroquia de Yaruquí, del cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro



de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- 20.03m con propiedad de José Rafael LLamatumbi y 129.50m con quebradilla s/n; Sur.- en 150.73m con propiedad de José Luis LLamatumbi (herederos); Este.- 69.77m con propiedad de Carlos Olmedo; Oeste.- 66.46m con camino público y 21.18m con quebradilla s/n. Área total de 9.059m<sup>2</sup>., conforme consta del Levantamiento Topográfico de fs. 81. Clave catastral: 10536-05-003. Número de predio: 5153183. 2.- Se extinguen todos los derechos que sobre dicho bien los tenía la parte demandada. 3.- Se ordena que se efectúe la transferencia de dominio en el catastro del Ilustre Municipio Metropolitano de Quito del referido inmueble a nombre del actor. 4.- la presente sentencia una vez ejecutoriada servirá de suficiente título a favor de la actora y hará las veces de escritura pública, para lo cual se dispone se protocolice en una de las Notaría Públicas de este cantón Quito, conjuntamente con el plano del inmueble constante de fs. 81. 5.- Una vez protocolizada la sentencia se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Quito de conformidad con el Arts. 705 y 2413 del Código Civil. 6.- Cancélese la inscripción de la demanda constante en el Registro de Demandas, tomo 145, repertorio(s)- 21034, del 14/03/2014, para lo cual notifíquese al señor Registrador de la Propiedad del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que dé estricto cumplimiento de conformidad con la Ley y la Constitución. Sin costas. NOTIFÍQUESE.-

  
DRA. MS. TAFUR SALAZAR JENNY MARGOTH  
JUEZA

En Quito, martes tres de febrero del dos mil quince, a partir de las trece horas y doce minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: LLAMATUMBI PAILLACHO CARLOS ENRIQUE en la casilla No. 2259 y correo electrónico org.roblesroblesasociados@hotmail.com del Dr./Ab. RUBEN FRANCISCO ROBLES ROBLES. JOSE RAFAEL LLAMATUMBI PAILLACHO, LUZ MARIA LLAMATUMBI PAILLACHO en la casilla No. 618 y correo



electrón  
GEOVA/  
METRO  
electrón  
BERMI  
GONZA  
WILLI  
GUADA  
PILAR.  
LLAMA  
señalac

JENNY



electrónico crackjunior@hotmail.com del Dr./Ab. MILTON GEOVANNY CELORIO MERA; MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en la casilla No. 4835 y correo electrónico xaviarmi84@hotmail.com del Dr./Ab. ARMIJOS BERMEO XAVIER RAUL . No se notifica a LLAMATUMBI GONZALEZ LUIS ANIBAL, LLAMATUMBI GONZALEZ WILLIAM PATRICIO, LLAMATUMBI GONZALEZ OLGA GUADALUPE, LLAMATUMBI GONZALEZ SUSANA DEL PILAR, LLAMATUMBI PAILLACHO MARIA ROSARIO, LLAMATUMBI PAILLACHO LUZ MARIA por no haber señalado casilla. Certifico:

DR. LUIS RON VILLAVICENCIO  
SECRETARIO (E)

JENNY.TAFUR

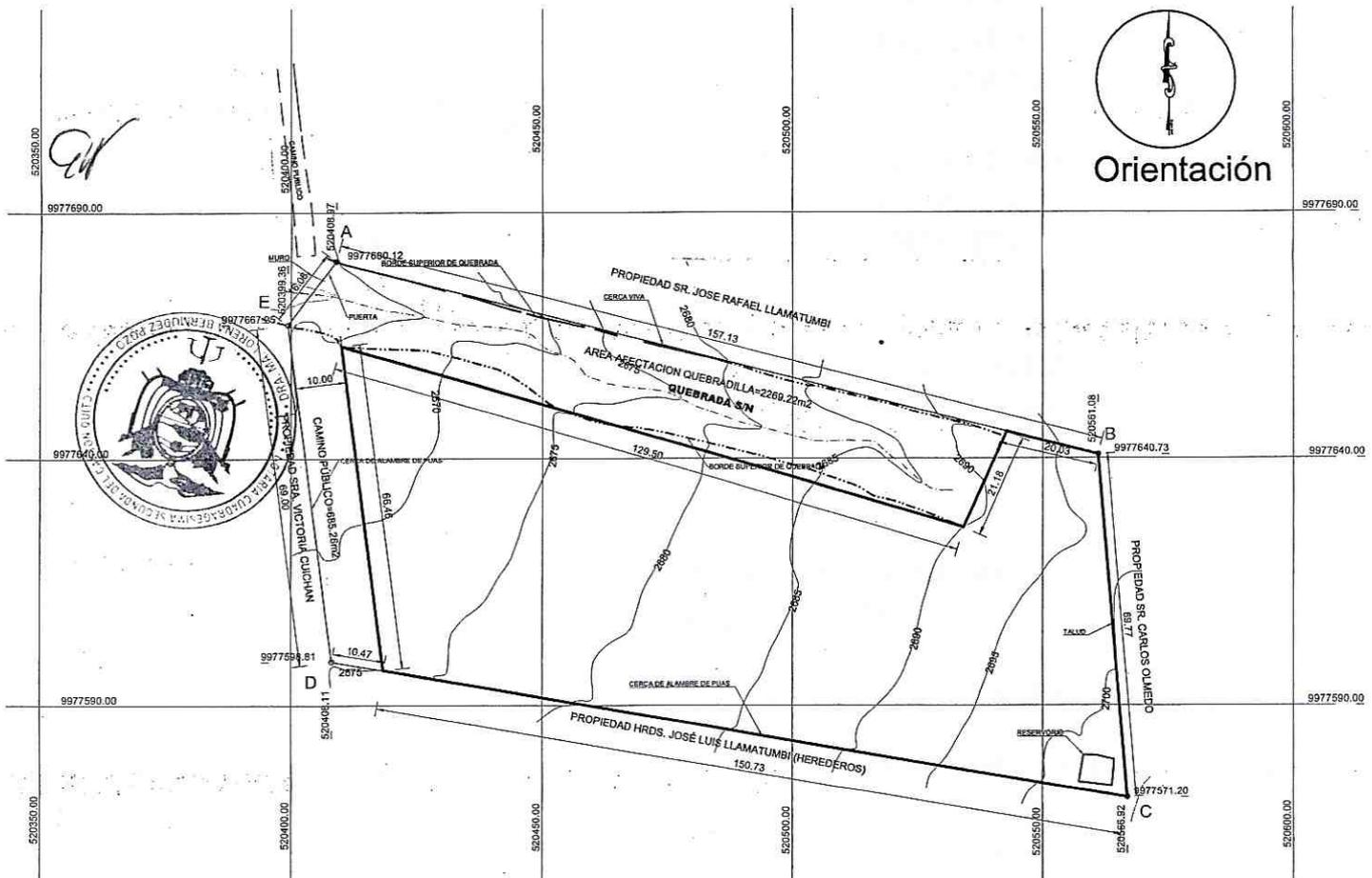
**RAZÓN:** La sentencia que antecede se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley.- Quito, 13 de Abril de 2015.- Lo certifico.

DR. LUIS RON VILLAVICENCIO  
SECRETARIO (E)

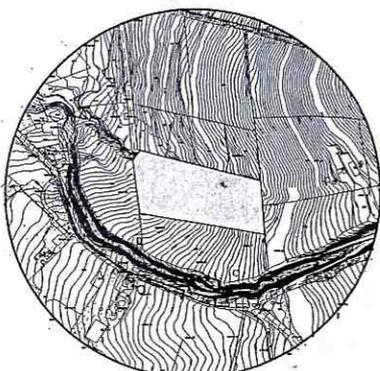
**RAZON:** La copia que antecede es fiel al original de la sentencia que obra en foja 86, 87, 88, 89, 90 y 91, del Juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio No. 113-2014 S.T. seguido por CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, en contra de LLAMATUMBI PAILLACHO MARIA ROSARIO, LLAMATUMBI PAILLACHO LUZ MARIA, LLAMATUMBI GONZALEZ LUIS ANIBAL, LLAMATUMBI GONZALEZ WILLIAM PATRICIO, LLAMATUMBI GONZALEZ OLGA GUADALUPE, LLAMATUMBI GONZALEZ SUSANA DEL PILAR, la misma que se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la ley.- Quito, 13 de Abril del 2015.- CERTIFICO.



DR. LUIS RON VILLAVICENCIO  
SECRETARIO (E)



**Lev. Top. Propiedad Sr. Carlos Enrique Llamatumbi**  
 SISTEMA COORDENADO ELIPSIODE WGS-84 TM QUITO ZONA 17 N  
 ESCALA H=1:500



**UBICACION**

CUADRO DE AREAS			
AREA BRUTA	12013.48	100	ES EL AREA QUE ESTA LIMITADA CON CERCAS VIVAS
AFECCION BSQ	2269.22	18.88	AFECCION POR EL BORDE DE QUEBRADA
AFECCION CAMINO PUBLICO	685.26	5.70	CAMINO PUBLICO PROYECTADO
AREA UTIL PARA ADJUDICACION	9059.00	75.42	AREA UTIL DE LA PROPIEDAD

CUADRO DE LINDEROS PARA ADJUDICACION			
DESCRIPCION	ORIENTACION	DIMENSION	LINDEROS
AREA DE LA PROPIEDAD=12013.48m2	NORTE	20.03 m	CON PROPIEDAD SR. JOSE RAFAEL LLAMATUMBI
		129.50 m	QUEBRADILLA S/N
	SUR	150.73m	CON PROPIEDAD SR. JOSE LUIS LLAMATUMBI (HEREDEROS)
	ESTE	69.77m	CON PROPIEDAD DR. CARLOS OLMEDO
	DESTE	66.46m	CAMINO PÚBLICO
21.18m		QUEBRADILLA S/N	

LOS MUNICIPALES

ARQ. LUIS LEON CEVALLOS  
C.I.

PROYECTO:  
Lev. Top. Propiedad Sr. Carlos Enrique Llamatumbi

CONTIENE  
Lev. Topográfico, Ubicación, Cuadro de Areas, Orientación.  
Sistema coordenado Elipsoidal de WGS-84 TM Quito Zona 17N

NOTAS

- 1- LAS MEDIDAS APORTADAS POR EL DISEÑO SON LAS ESCALAS
- 2- PARA LOS DETALLES EN CONSTRUCCION VERIFICAR LAS MEDIDAS EN OBRA
- 3- TODA MODIFICACION DE TAMAÑO CONSTA EN CUBRIRLO CON FECHA Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD

HOMBRE ENCARGADO  
Sr. Carlos Enrique Llamatumbi  
C.I.170001174-3

ESCALA: H=1:500  
FECHA: NOV/2014  
DIBUJO: DEAN  
HOJA No: TOP 1/1

-2-  
DOS  
PAG.

RAZÓN.- PROTOCOLIZACIÓN.- A petición del Doctor Francisco Robles Robles, con matrícula profesional cinco mil quinientos veinte y seis del Colegio de Abogados de Pichincha PROTOCOLIZO EN EL REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE LA NOTARÍA A MI CARGO, LA ADJUDICACIÓN E INFORME PERICIAL, del cual confiero PRIMERA COPIA CERTIFICADA, otorgado por: UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, a favor de: CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, catorce de abril del año dos mil quince. La Notaria (firmado).-

33  
002



*Maria Lorena Bermudez*

**MARÍA LORENA BERMÚDEZ POZO**

**NOTARIA 42**

- 1 -  
- UNO -  
*[Signature]*

cc.  
Trámite  
28/3/16  
J.

MEMORANDO No. 500 – DGT – GU – 2016

**PARA:** DR. XAVIER BERMEO / DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA  
**ASUNTO:** TRÁMITE 2016-014540  
**FECHA:** 9 DE MARZO 2016

En referencia al Trámite ingresado en esta Administración con Ticket 2016-014540, 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. Ms. Tafur Salazar Jenny Margoth, Jueza de la Unidad Judicial Civil con cede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, en su parte pertinente se determina: "...1.- Se declara la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor del señor CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO, de estado civil casado, sobre el bien inmueble lote de terreno ubicado en el sector de San José Oyambarillo, en la parroquia de Yaruquí, del cantón Quito, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- 20.03m con propiedad de José Rafael Llamatumbi y 129.50m con quebradilla s/n; Sur.- en 150.73m con propiedad de José Luis Llamatumbi (herederos); Este.- 69.77m con propiedad de Carlos Olmedo; Oeste.- 66.46m con camino público y 21.18m con quebradilla s/n. Área total de 9.059m<sup>2</sup>., conforme consta del Levantamiento Topográfico de fs. 81. Clave catastral: 10536-05-003. Número de predio: 515383. 2.- Se extinguen todos los derechos que sobre dicho bien los tenía la parte demandada. 3.- Se ordena que se efectúe la transferencia de dominio en el catastro del Ilustre Municipio Metropolitano de Quito..."
- Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), se determinó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos:



JWP  
67

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: 8 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: 8 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	

De la sentencia se desprende que el área útil que se subdivide es de 9059 m<sup>2</sup> por lo que conforme las zonificaciones 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 2016-03-03, para el predio N° 5153183.

-89-  
OCHENTA  
Y NUEVE

No obstante, conforme al pronunciamiento de Procuraduría, se requiere que el Consejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la Dra. Ms. Tafur Salazar Jenny Margoth, Jueza de la Unidad Judicial Civil de Quito, 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 2016-014540, para que se proceda con el trámite respectivo, recalcando que además existen las siguientes observaciones:

- Conforme al Anexo Técnico de la Ordenanza Metropolitana 433, reformatoria a la Ordenanza 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, "Requisitos para el otorgamiento de certificados de conformidad previos a la Autorización del proyecto técnico para Subdivisiones".

1. Requisitos para los trámites de Subdivisiones:

Requisitos Generales:

- Tres juegos de planos y expediente físico – memoria fotográfica de las construcciones existentes en caso de haberlas, un (1) CD en formato Autocad 2004 con los archivos digitales georeferenciados de acuerdo al sistema WGS84 y en coordenadas establecidas para Quito 78°30', o el que estableciere el órgano competente municipal, que contengan toda la información constante en la propuesta de subdivisión de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente. (el subrayado es lo que se deberá adjuntar)

Notas:

En este procedimiento de Habitación de Suelo LMU – 10, previo al ingreso del expediente, deberá obtener con antelación los informes que el caso en particular lo amerite, tales como:

- Definición de replanteo y afectación vial emitido por la Administración Zonal competente.
- Borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

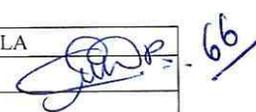
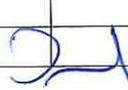
OTRAS OBSERVACIONES:

- El Certificado de gravámenes adjunto se encuentra caducado
- En planos se deberá hacer constar el área de protección del canal de riego.
- Adicionalmente, deberá adjuntar todos los requisitos conforme al Anexo Técnico de la Ordenanza Metropolitana 433 y al Anexo N° 6 de Reglas Técnicas para la Presentación de Planos dentro de los Procedimientos Administrativos de Habilitación de Suelo y Edificación

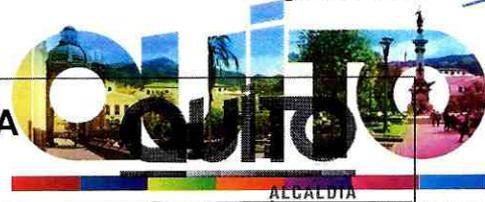
Particular que pongo en su conocimiento para los fines oportunos.

Atentamente,

  
Arq. Bolívar Arevalo G.  
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO  
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Erika Villavicencio	09-03-2016	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade	09-03-2016	

Adj: Trámite 2016-014540 en 87 fojas útiles, 1 Plano y 1 CD



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## IRM - CONSULTA

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

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: YARUQUÍ Barrio / Sector: S.JS OYAMBARILLO	

3.- CALLES				
Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
CALLE S-N	10	5 m a 5m del eje vial		
CALLE S/N	12	5 m a 6m del eje vial		
CALLE SN	0	5 m al eje de la vía		
39647	12	5 m a 6m del eje vial		0

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

5.- AFECTACIONES				
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m	

6.- OBSERVACIONES

- PROTECCION DE QUEBRADAS Y TALUDES: SE CONSIDERARA EL AREA DE PROTECCION DE QUEBRADAS Y/O TALUDES DE ACUERDO A LO DETERMINADO EN LOS ARTICULOS 116 Y 117 DE LA ORDENANZA 172 QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO
- SOLICITAR DEFINICIÓN Y REPLANTEO VIAL. AREA DE PROTECCION A 1.50M DEL BORDE DEL CANAL DE RIEGO. SE TRATA DE DERECHOS Y ACCIONES. SECTOR OYAMBARILLO PARROQUIA YARUQUÍ
- SOLICITAR LA ACTUALIZACION DEL RECORRIDO CATASTRAL GRAFICO EN EL AREA DE AVALUOS Y CATASTROS DETERMINANDO LA DELIMITACION EXACTA DE LA PROPIEDAD. AREA DE TERRENO GRAFICADA EN EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA (SICMA) ES MAYOR A LA INGRESADA EN EL CATASTRO

-87-  
OCHENTA  
Y SIETE  
SOLR

INFORME LEGAL No. 15-DAJ-AMZT-2016  
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR  
DE SR. CARLOS ENRIQUE LLAMATUMBI PAILLACHO  
REF: TICKET 2016-014540

**ANTECEDENTES:**

Mediante sentencia emitida el 03 de febrero de 2015 por la Dra. Jenny Tafur Salazar, Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2014-0113 se declara la prescripción a favor del Sr. Carlos Enrique Llamatumbi Paillacho, respecto de un lote de terreno ubicado en el sector San José de Oyambarillo, parroquia Yaruquí, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 9.059 metros cuadrados.

El beneficiario, con fecha 28 de enero de 2016, según ticket 2016-014540 solicita a la Administración Zonal: "...se me dé solución a este trámite con oficio No. 0162-DGT-CT-AMZT-2016..."

**CRITERIO TÉCNICO:**

Mediante Memorando No. 500-DGT-GU-2016 de 09 de marzo de 2016, suscrito por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio, recibido en esta Dirección con fecha 10 de marzo de 2016, señala lo siguiente: "...Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que en el plano adjunto no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2016-03-03, para el predio N° 5153183"

**PRUNUNCIAMIENTO 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:**

La Jueza de lo Civil en la sentencia detallada anteriormente manifiesta: "como podemos evidenciar esta norma (refiriéndose al Art. 473 del COOTAD) está orientada a la partición judicial y extrajudicial de inmuebles versus el presente caso o acción que es de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, no concurda, ya que son acciones totalmente distintas...", sin embargo, la petición se enmarca en el escenario B. descrito en el Criterio de Procuraduría Metropolitana y escenario B.2.1, conforme lo describe el informe técnico emitido por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión del Territorio.



ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

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 parcial que no cumple con los parámetros de habilitación vigentes, el expediente, debe ser remitido al Concejo Metropolitano, para que se proceda conforme lo enunciado por Procuraduría Metropolitana.

Atentamente,

*Xavier Bermeo T.*  
Dr. Xavier Bermeo T.  
**DIRECTOR DE ASESORIA JURÍDICA**

Elaborado por:	Ab. Carlos Camacho	29-marzo-2016	<i>CC</i>
----------------	--------------------	---------------	-----------

*68*

*-91-  
NOVENA  
Y UNO*