

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, INTERÉS SOCIAL Y OCUPACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “LOS CIPRESES”.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución) reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución dice: *“las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*
- Que,** el Art. 264 de la Constitución dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”;*
- Que,** el Art. 323 de la Constitución dictamina: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”*
- Que,** el Art. 375 de la Constitución dispone: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano...”;*
- Que,** el Art. 376 de la Constitución dispone: *“...Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de*

beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano, o de público a privado”;

- Que,** el Art. 415 de la Constitución dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y del uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”;*
- Que,** el Art.481.1, inciso segundo del COOTAD dispone: *“...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad...”*
- Que,** el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su parte pertinente dice: *“...Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas...”*, entre esos instrumentos está la declaración de zona de interés social.
- Que,** el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, bajo el título Asentamiento de Hecho; determina que: *“Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido...”*
- Que,** el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo bajo el título Declaratoria de regularización prioritaria, manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad...”*
- Que,** el Art. 113 ibídem, determina que las Infracciones Graves son: *“...2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso...”;*

- Que,** el literal c del Art. 84 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la siguiente: *“...c) Establecer el régimen del uso de suelo y urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales...”*;
- Que,** los literales d), k) y cc) del Art. 87 del COOTAD que se refieren a las atribuciones del Concejo Metropolitano, dispone: *“Al Concejo Metropolitano le corresponde: ...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares....k) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde o alcaldesa metropolitana, conforme la ley....cc) Las demás atribuciones previstas en la ley y en el estatuto de autonomía, así como las atribuciones previstas para los concejos municipales...”*.
- Que,** el Art. 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del Art. 375 de la Constitución, dispone: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, con información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”*;
- Que,** el artículo 596 literal 4 del COOTAD determina: *“El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.*
A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado

expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseedores hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.”

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente: “...1) *Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones...*”;

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dictamina: “*La decisión sobre el destino de suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito.*”;

Que, la Ordenanza N° 093 en el último inciso del tercera disposición general determina que: “Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.”;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un inmueble de propiedad privada; y,

Que, el art.7 de la Ordenanza Metropolitana No. 055 sancionada el 01 de abril del 2015, establece los procedimientos para expropiación especial, regularización, justo precio y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, establece que “...A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de

obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derribadas de su uso actual del bien o su plusvalía...”

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución N° C 237, de fecha 24 de noviembre de 2014, dispone a las Comisiones de Propiedad y Espacio Público; y, de Ordenamiento Territorial, realizar todas las acciones en el ámbito de sus competencias para regularizar e impulsar el proceso de expropiación y regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados urbanos y de expansión urbana.

Que, la certificación del señor Administrador Zonal Quitumbe, mediante oficio 162739 del 08 de septiembre del 2016 informa que: “...NO existe información de fraccionamientos en los predios antes mencionados...”, en los que se encuentra tipificado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Los Cipreses”, referente al predio número 157966.

Que, la Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio No. DMC-GEC-919 del 7 de febrero del 2017 y recibido el 02 de marzo del 2017, pone en consideración de las Comisiones de Propiedad de Espacio Público y Ordenamiento Territorial la nueva valoración del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Los Cipreses”, de acuerdo a la fecha de producirse el asentamiento.

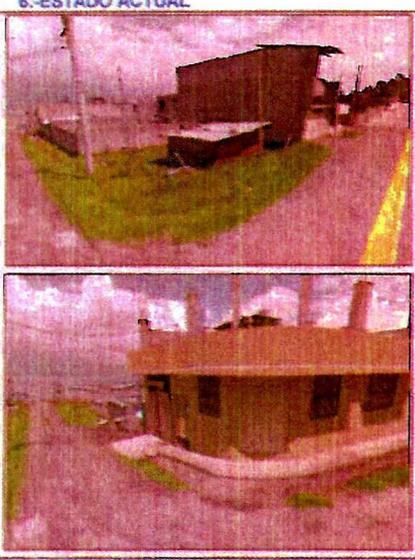
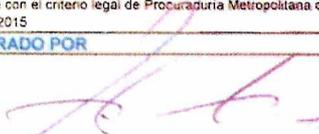
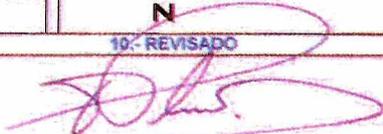
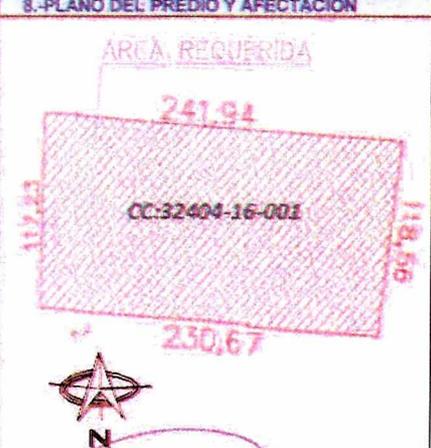
En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 87 literal a; art. 57 literal a; art. 596 del (COOTAD); y art. 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación especial total al predio de propiedad particular, donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Los Cipreses” con el propósito de dotar de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores del inmueble.

Artículo 2.- Ratificar la ocupación que ejercita el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Los Cipreses” que tiene el 60,83% de consolidación en sus 120 lotes, estando en posesión 15 años.

Artículo 3.- Identificación del predio.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Los Cipreses”, ubicado en la parroquia Quitumbe, del cantón Quito, provincia de Pichincha, signado con el número de predio 157966 y clave catastral 32404-16-001, siendo el área del proyecto 27.667,96 metros cuadrados, cuyo avalúo total es de USD 5,533.59 de acuerdo a la técnica que se detalla a continuación:

*1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE PROPIETARIO : TIPAN ESCOBAR JOSE JAVIER FRANCISCO HDRS. CLAVE CATASTRAL : 32404-16-001 PREDIO NÚMERO : 157966		6.- ESTADO ACTUAL 
*2.- UBICACIÓN ZONA : QUITUMBE PARROQUIA : QUITUMBE SECTOR : TREBOLES DEL SUR CALLE : PROLONGACION AV. SIMON BOLIVAR		
*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA		7.- UBICACIÓN DEL PREDIO 
NORTE : CAIZA DANNY, PASAJE S/N, SALAS RAMIRO, GONZALEZ FRANKLIN, CALLE E7, MOLINA ZOILA, CALLE E7B, TACO RODRIGO, PASTUNA MANUEL, CALLE E7C, SALAS RAMIRO, SALAS RAMIRO, CALLE E7F, GUANOLUISA JOSÉ, LLININ GILBERTO. 241.94 m	SUR : IMQ, ANDRADE SEGUNDA, CALLE E6C, CALLE E7A, CHIGUANO : GABRIELA, AYALA ALONSO, CALLE E7C, ROCHINA GLADYS, TORRES NESTOR, CALLE E7F, QUICHIMBO JOSE, NOLE MARGARITA. 230.67 m	
ESTE : CALLE E7G 118.56 m OESTE : CALLE E6B 117.23 m		
4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN		
4.1 - TERRENO		
ÁREA DE TERRENO TOTAL : 27.667.96 m ² **ÁREA DE TERRENO (escritura : 27.667.96 m ² ETAM (SU) - Según Ord. 126 : 10,00 % (+3010,00) m ² ÁREA DE PROYECTO : 27.667.96 m ² ***ÁREA AFECTADA : 27.667.96 m ² **** Valor m ² USD. 0.20		
AVALÚO DEL TERRENO : USD. 5.533.59		
4.2 - CONSTRUCCIÓN		
ÁREA : 0.00 m ² Valor m ² USD. 0.00 AVALÚO : USD. 0.00		
4.2 - ADICIONALES		
ÁREA : 0.00 m ² Valor m ² USD. 0.00 AVALÚO : USD. 0.00		
4.4 - RESUMEN DE AVALUOS		
TERRENO : USD. 5.533.59 CONSTRUCCIÓN : USD. 0.00 ADICIONALES : USD. 0.00 AVALÚO TOTAL : USD. 5.533.59		
4.6 - PRECIO DE AFEECIÓN ***** USD. 0.00		
5.- OBSERVACIONES		
* Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q) **Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 25/10/2016 en la Notaria 12 ante la Notaria Dra. María del Pilar Flores e inscrita el 14 de noviembre de 2016. *** Área de terreno y área afectada establecida en base a datos técnicos proporcionados por la AZQ - UERB en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB 236 de 29 de abril del 2014. **** Valor cm ² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatona al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 255 y la Ordenanza Metropolitana 093. ***** Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015		
9.- ELABORADO POR  Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL TICKET: 2016-543570 / 2017-011381		10.- REVISADO  Francisco Pachano Ordóñez DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO FECHA: Febrero 01 de 2016
		8.- PLANO DEL PREDIO Y AFECTACION 

Artículo 4.- Disponer al Registrador de la Propiedad que efectúe la inscripción y prohibición de enajenar, correspondiente de esta declaratoria de utilidad pública del inmueble adquirido mediante adjudicación hecha por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), al señor FRANCISCO TIPAN, según acta dictada el 19 de enero de 1970 e inscrita el 20 de febrero de 1970, el Lote Agrícola de tres hectáreas trescientos metros cuadrados.

Mediante Acta Notarial de Posesión Efectiva celebrada el 18 de octubre del 2010 ante el Notario Trigésimo Octavo Doctor Remigio Aguilar Aguilar, se concede la posesión de los bienes a sus hijos y de su nieto, por derecho de representación de su difunto padre LUIS TIPAN UMATAMBO, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, con fecha 25 de octubre del 2010.

Artículo 5.- Disponer a la Secretaría General del Concejo, notifique a las instancias involucradas y de forma inmediata al Registrador de la Propiedad a fin de que proceda a su inscripción.

Disposición Final.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

2. La ocupación inmediata de los inmuebles la dispondrá la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El trámite de escrituración o patrocinio de la acción judicial por expropiación estará a cargo de las Administraciones Zonales donde se encuentren los inmuebles expropiados. La información constante en los expedientes es de exclusiva responsabilidad de las entidades requirentes.”

INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante oficio No. 15-3160 de 143 de octubre de 2015, el Administrador Zonal de Quitumbe, emite Criterio Favorable para la Expropiación Especial del predio No. 157966.
2. Con Oficio No. UERB-198-2017 de 22 de febrero de 2017, la Directora Ejecutiva de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, remitió a la Secretaría General del Concejo, el expediente íntegro en proceso de expropiación especial, con documentación original, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Los Cipreses”, ubicado en la parroquia Chillogallo.
3. Mediante Oficio No. DMC-GEC-919 de 7 de febrero de 2017, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha técnica de afectación total actualizada del predio: No. 157966 con un área de terreno total de 27,667.96 m² y avalúo de terreno de USD \$ 5,533.59; con el fin de continuar con el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

BASE LEGAL:

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

“Artículo 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- (Sustituido por el Art. 60 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014).- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del



PROCURADURIA
METROPOLITANA

inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;

2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. (Reformado por el num. 7 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.

5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser *A. Coe/*

Página 3 de 6

enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”

ORDENANZA METROPOLITANA No. 055, (sancionada el 01 de abril de 2015)

“Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el procedimiento para la expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana de propietarios particulares a través de la aplicación del artículo 596 del Código Orgánico de Organización territorial, autonomía y Descentralización, reformado, con el propósito de dotarles de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes, con la finalidad de erradicar la informalidad en la tenencia de la tierra, y el crecimiento desordenado en l circunscripción territorial del distrito Metropolitano de Quito.”

“Artículo 5.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- Las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y Ordenamiento Territorial, con los informes técnicos y legales establecidos en esta ordenanza emitirán dictamen y solicitarán al órgano legislativo la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentran asentamientos de interés social con el objeto de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios. [...].”

“Artículo 12.- Unidad Especial Regula tu Barrio.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.”



PROCURADURIA
METROPOLITANA

CRITERIO LEGAL

Con fundamento en la norma legal citada y en los informes técnicos indicados, Procuraduría Metropolitana actualiza el informe legal emitido en el presente trámite, tomando en consideración la entrada en vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 055 (sancionada el 01 de abril de 2015); y, la ficha catastral actualizada que se refiere a una afectación total. En tal sentido, se emite informe legal favorable para que las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Ordenamiento Territorial, alcancen del Concejo Metropolitano la resolución de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total del predio No. 157966 de propiedad del señor Tipán Escobar José Javier Francisco HDRS, por encontrarse dentro de la competencia que le otorga el COOTAD al Concejo Metropolitano.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes puntualizaciones respecto al expediente remitido:

1. Con relación al Certificado del Registro de la Propiedad, es necesario indicar que el artículo 596, inciso tercero, del COOTAD, señala que, de manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código, con ciertas particularidades.

El COOTAD en su sección VII que se refiere a expropiaciones, en el artículo 447, inciso último, establece que para los aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su artículo 58, inciso quinto, establece lo siguiente:

“La declaratoria de utilidad pública y de interés social se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad cancelará las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el terreno y pertenencias expropiados queden libres, y se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor de la institución pública que requiere la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes.”

2. Respecto a la valoración del predio, que consta en la ficha actualizada emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, es necesario precisar que las disposiciones relacionadas con la valoración, se encuentran en el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria en lo dispuesto por la Ordenanza Metropolitana No. 055 que establece el procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana, sancionada el 01 de abril de 2015; y, la Ordenanza 093, sancionada el 23 de diciembre de 2015, asunto que por ser de carácter técnico es de competencia exclusiva de la Dirección Metropolitana de Catastro.

3. Con relación al proyecto de resolución me permito poner a su consideración las siguientes sugerencias:

- a) En el considerando octavo, en lugar de referirse a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, debería referirse al artículo 481.1, inciso segundo del COOTAD (Reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales)
- b) Se debería eliminar el considerando décimo sexto, en razón de que el artículo 297 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016.
- c) Se debería eliminar el considerando décimo séptimo, en razón de que el artículo 466 del COOTAD, al que se refiere, fue derogado por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016.
- d) Se debería reformular el considerando décimo octavo, en el sentido de citar el artículo 596 vigente, cuyo numeral 4, fue reformado por el numeral 7 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n. R.O. 790-S, 5-VII-2016.
- e) En los considerandos décimo noveno y vigésimo se debería aclarar que la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito es orgánica.
- f) En el párrafo que consta a continuación del último considerando se debería eliminar el literal k) del artículo 87 del COOTAD, porque este no se refiere a la expropiación especial para asentamientos humanos de hecho y consolidados. Además se debería sustituir el literal d) del artículo 87 por el literal a) del mismo artículo; e, incorporar el literal a) del artículo 57, y el artículo 596 del COOTAD.
- g) En el proyecto de resolución, conforme lo establece el artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 055, se determinará el plazo a pagar.
- h) Se deberá tomar en cuenta que la declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, a la misma, obligatoriamente, se acompañará en censo de poseionarios emitidos por la Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB)

Atentamente,



Dr. Gianni Frixone Enríquez

PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto: Expediente completo. (246 F.)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por	Mayra Vizuete	29-05-17	
Revisado por	Edison Yépez		
Revisado por	Carlos Guerrero		

Nº 421039

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**CERTIFICADO No.: C200833718001
FECHA DE INGRESO: 10/02/2017**CERTIFICACION**

Referencias: 20/02/1970-IERAC-12f-29i-3292r

Tarjetas: T00000113358;

Matriculas: 0;

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Lote de Terreno Agrícola, situado en la parroquia CHILLOGALLO de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

FRANCISCO TIPAN.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante adjudicación hecha por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, según acta dictada el diez y nueve de enero de mil novecientos setenta, inscrita el veinte de febrero de mil novecientos setenta.----- Y ACLARATORIA: según Protocolización de la Resolución de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dictada el diez y ocho de octubre del dos mil dieciséis, debidamente protocolizada el VEINTE Y CINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, ante el Notario DECIMO SEGUNDO del cantón Quito, Doctora. María del Pilar Flores Flores, inscrita el catorce de noviembre de dos mil dieciséis.----- En la cual se corrige el error técnico por existir una diferencia de superficie de 2.632,04 m² entre el área de la escritura y la última medición practicada quedando por tanto la superficie a regularizarse en 27.667.96 m², en el Lote de Terreno Agrícola, situado en la parroquia CHILLOGALLO de este cantón, de propiedad del señor FRANCISCO TIPAN.--- A fojas 36036, número 3950, repertorio 84675 del Registro de Sentencias Varias y con fecha VEINTE Y CINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIEZ, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Trigésimo Octavo (38) del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Remigio Aguilar Aguilar, el dieciocho de octubre del año dos mil diez, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: JOSE JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, en favor de sus hijos los comparecientes señores: ALBERTO, MARIA FABIOLA, y LUZ MARIA TIPAN UMATAMBO, así como de su nieto WILSON ORLANDO TIPAN TACURI, quien comparece por derecho de

representación de su difunto padre LUIS TIPAN UMATAMBO.- Dejando a salvo el derecho de terceros. ---Se aclara que bajo el repertorio 27705 del registro de Sentencias Varias y con fecha VEINTE Y DOS DE ABRIL DEL DOS MIL OCHO, a las DIEZ horas y CUARENTA Y SEIS minutos, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Trigésimo Quinto (35) del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Héctor Vallejo Delgado, el catorce de Abril del año dos mil ocho, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: JOSE JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, en favor de sus hijos los comparecientes señores: LUZ MARIA TIPAN UMATAMBO, LUIS TIPAN UMATAMBO, MARIA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y ALBERTO TIPAN UMATAMBO.- Dejando a salvo el derecho de terceros.- **4.-**

GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se encuentra: A fojas 92, número 236, repertorio 7401 del Registro de Prohibiciones de Enajenar, tomo ciento once, y con fecha diez y seis de junio de mil novecientos ochenta, se halla inscrito el oficio N° 2911, de trece de junio del presente año, del Ilustre Municipio de Quito, Alcaldía, mediante el cual y por declarar de utilidad pública, se ordena la prohibición de enajenar de los inmuebles afectados por la apertura de la nueva vía Oriental comprendidos entre los perímetros cero al nueve + 500 cuyos propietarios son entre otros Francisco Tipán.--- A fojas 1621, número 795, repertorio 40107 del Registro de Demandas, tomo 124 y con fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y tres, se encuentra inscrita la demanda por orden del Juez Octavo de lo Civil de Pichincha, en auto de julio diez y seis del mismo año, propuesta por Hilda María Chiguano Umatambo en contra de Francisco Tipán Escobar y otros, pidiendo la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del lote de terreno situado en la Parroquia Chillogallo, de este cantón.--- Con repertorio 66730 del Registro de Demandas y con fecha DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL TRES, a las DIECISÉIS horas, y CUARENTA Y SEIS minutos, se me presentó el auto de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL TRES, dictado por el señor Juez DÉCIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio ORDINARIO, número 924-2003-SP., cuya copia fotostática se adjunta en cuatro fojas, que sigue MARÍA FILOMENA TIPAN VILAÑA, en contra de JULIÁN TIPAN ESCOBAR, FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, Herederos de LUIS MORALES ESCOBAR, MANUELA CHILIGUANO ANATOA, JOSÉ ANTONIO CHILIGUANO ANATOA, ROSENDO CHILIGUANO ANATOA y RAFAEL CHILIGUANO ANATOA, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO la misma que copiada textualmente es como sigue: "SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Yo, MARÍA FILOMENA TIPAN VILAÑA, ecuatoriana, soltera, de 47 años de edad, de ocupación Quehaceres Domésticos, domiciliada en esta ciudad de Quito, ante usted respetuosamente comparezco con la siguiente demanda. UNO.- Mis nombres y apellidos son como quedan indicados, domiciliada en el inmueble ubicado en el Barrio Beaterio Bajo, Prolongación de la Avenida Simón Bolívar s/n, de la parroquia Eloy Alfaro de este cantón Provincia de Pichincha.- DOS.- a) Mediante Acta de fecha 19 de enero de 1970, inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO , el 20 de febrero del mismo año, el en ese entonces Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), adjudicó a los herederos del señor Antonio Chiliguano e Isabel Escobar, señores: Francisco Tipán Escobar, Julián Tipán Escobar, Luis Morales Escobar, Manuela Chiliguano Anatoa, José Antonio Chiliguano Anatoa, Rosalino Chiliguano Anatoa y Rafael Chiliguano Anatoa, pro-indiviso y como cuerpo cierto, un lote de terreno de una superficie de tres hectárea cien metros cuadrados, aproximadamente, ubicado en la ex hacienda El Beaterio de la Parroquia Chillogallo, actualmente Eloy Alfaro, del cantón Quito, Provincia de Pichincha, comprendido dentro de los linderos constantes en el instrumento público, que se halla protocolizado en la Notaría Quinta de este cantón, el 13 de

Nº 421040

marzo de 1970, que adjunto a la presente demanda.- b) Al poco tiempo de la adjudicación, los mencionados adjudicatarios, en forma voluntaria y extrajudicialmente, se repartieron sendos lotes de terreno y entraron en posesión de los mismos, estableciendo sus respectivos linderos, correspondiéndole a Julián Tipán Escobar, un lote de una superficie aproximada de 5.200,00 m²., del cual, hace ya veinte y dos años más o menos, me entrego en posesión un lote de aproximadamente TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Norte: con Quebrada Municipal en cinco metros; Sur: con calle pública en veinte y tres metros; y treinta y cinco metros; Este: con terreno en posesión de los herederos de Luis Morales en ciento veinte metros; y, Oeste: con terreno que se reservo el señor Julián Tipán, actualmente la prolongación de la Avenida Simón Bolívar en ciento veinte metros; lote de terreno que desde el año 1980, es decir, hace aproximadamente veinte y dos años atrás, sin interferencia de ninguna clase, mantengo en posesión tranquila, continúa, en forma ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoca, en concepto de propietaria, con el ánimo de señor y dueño, en parte del cual realicé con dineros de mi propio peculio una construcción, la misma que sirve para mi vivienda, cultivándolo con mi propio esfuerzo y dineros productos de ciclo corto, de aquellos que produce en la zona, como papas, maíz, fréjol, etc..- TRES.- Con los antecedentes expuestos, acudo ante usted señor Juez y demando a los señores: Julián Tipán Escobar, Francisco Tipán Escobar, herederos de Luis Morales Escobar, Manuela Chiliguano Anatoa, José Antonio Chiliguano Anatoa, Rosendo Chiliguano Anatoa y Rafael Chiliguano Anatoa; y, a todas las personas que tengan o puedan haber tenido derecho y que quedaron extinguidos por la prescripción que ejerzo en esta acción, el dominio y la posesión por prescripción que ejerzo en esta acción, el dominio y la posesión por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble cuya individualidad dejo especificada anteriormente y que consta en el croquis que acompaño, a fin de que usted señor Juez en sentencia se digne concederme la propiedad, dominio uso y goce del tantas veces mencionado inmueble, ordenando al mismo tiempo la inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón, pues de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2437, la sentencia Judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces y para su validez debe inscribirse en el Registro de la Propiedad que pertenezca.- CUARTO.- la presente demanda, lo fundamento en lo dispuesto en los Artículos 622, 734, 2416, 2422, 2434, 2435, 2437 y más pertinentes del Código Civil ecuatoriano.- CINCO.- El trámite que se le dará a la presente demanda es el ORDINARIO.- Se mandará a inscribir esta demanda en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, de conformidad en lo que dispone el Art. 1053 del Código de Procedimiento Civil vigente.- SEIS.- La cuantía de la presente demanda se la fija en CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS, que es el avalúo del terreno impuesto por el Municipio de Quito.- SIETE.- La prueba que me propongo actuar, es toda aquella permitida por el Código de Procedimiento Civil, y fundamentalmente la inspección judicial y testimonial de personas idóneas que presentaré oportunamente. OCHO.- A los demandados: señores: Julián Tipán Escobar, Francisco Tipán Escobar, herederos de Luis Morales Escobar, Manuela Chiliguano Anatoa, José Antonio Chiliguano Anatoa, Rosendo Chiliguano Anatoa, Rafael Chiliguano Anatoa; y, a todas las personas que tengan o puedan haber tenido derecho y que quedaron extinguidos por esta acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se les citará por intermedio de la prensa, acorde con lo establecido por el Art. 86 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que declaro bajo juramento, que a más de desconocer y ser imposible de determinar la individualidad, por obvias razones también desconozco sus domicilios.- NUEVE.- Por expresa disposición de la Ley de Régimen Municipal, se servirá tomar en cuenta en la presente causa al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la persona del señor Alcalde y del señor Procurador Síndico, por ser aquellos los representantes legales y por

tratarse de un bien ubicado en el sector urbano de la parroquia Eloy Alfaro de este Distrito.- DIEZ.- Notificaciones que me correspondan las recibiré en el casillero judicial No. 1625 del Palacio de Justicia.- ONCE.- Nombro como Defensor, al Abogado Patricio Salguero Granja, profesional del Derecho a quien autorizo para que en mi nombre y representación suscriba y presente cuanto escrito fuere necesario en la consecuencia de esta causa.----- A fojas 3431, número 532, repertorio 43727 del Registro de Demandas y con fecha DIECISIETE DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez CUARTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 605-2006-JBR, que sigue MARÍA XIMENA DEL PILAR PRADO MARROQUÍN, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, el mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de mayor extensión en una dimensión de siete metros; SUR, proyección de calle en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en quince metros y OCCIDENTE, lote de mayor extensión en quince metros, con una superficie de ciento cinco metros cuadrados.----- A fojas 3791, número 585, repertorio 51552 y con fecha DIECISIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y SIETE DE JUNIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez DÉCIMO SEGUNDO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 594-2006-S.H., que sigue LUIS ABEL YUPANGUI PILA y MARÍA CELINDA VEGA GALLARDO, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado TERRAZAS DE GUAJALO, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de terreno de mayor extensión en siete metros; SUR, proyección de calle pública en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en catorce metros con treinta centímetros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros treinta centímetros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 3838, número 595, repertorio 52261 del Registro de Demandas y con fecha VEINTE Y UNO DE AGOSTO DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de SEIS DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO QUINTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 581-2006-VS, que sigue ANSELMO GUAMBA SOQUE y MARÍA BERTA OROZCO YEPEZ, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado TERRAZAS DE GUAJALO, sector el BEATERIO, Parroquia de CHILLOGALLO, el mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de terreno de mayor extensión en siete metros con quince centímetros; SUR, proyección de calle pública en siete metros con quince centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión en catorce metros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 4227, número 657, repertorio 57668 del Registro de Demandas y con fecha ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez SEXTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 595-2006-R de la Torre, que sigue FELICIANO CAIZA ILLAPA, en contra de JOSÉ

Nº 421041

JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se le identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de mayor extensión en una dimensión de siete metros; SUR, proyección de calle en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en quince metros y OCCIDENTE, lote de mayor extensión de quince metros, con una superficie de ciento cinco metros cuadrados.----- A fojas 4232, número 658, repertorio 57669, del Registro de Demandas y con fecha ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de TRES DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez SEXTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 593-2006-IGM, que sigue MARÍA GUANUTASHI MOROCHO, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, proyección de calle pública en una dimensión de siete metros cuarenta décimos; SUR, lote de mayor extensión en siete metros con cuarenta centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión en trece metros con cincuenta centímetros; y, OCCIDENTE lote de mayor extensión en trece metros con cincuenta centímetros, con una superficie de CIEN METROS CUADRADOS.----- A fojas 4579, número 707, repertorio 60499 del Registro de Demandas y con fecha VEINTE Y UNO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de ONCE DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez DÉCIMO PRIMERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 645-2006-NA, que sigue KLEBER PATRICIO MONTALUISA HERRERA y MARÍA PETRONA SASIG CHASI, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, el mismo que se lo identifica con los siguientes linderos y dimensiones: NORTE, terreno de mayor extensión en doce metros centímetros; SUR, lote de mayor extensión en doce metros con noventa centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión en siete metros ochenta centímetros y OCCIDENTE, proyección de calle pública en siete metros con ochenta centímetros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 4675, número 723, repertorio 61755 del Registro de Demandas y con fecha VEINTE Y SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO PRIMERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 605-2006-HE, que sigue RUDECINDO YUPANGUI PILA y MARÍA ENCARNACIÓN PILA ABRAJAN, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de terreno de mayor extensión en siete metros; SUR, Proyección de calle pública en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en catorce metros con treinta centímetros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros

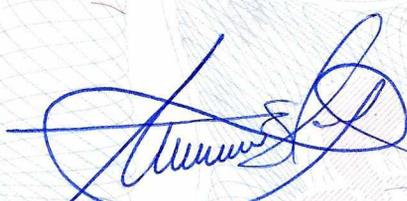
treinta centímetros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 5634, número 881, repertorio 74504 del Registro de Demandas y con fecha QUINCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y CUATRO DE OCTUBRE DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 809-2006-NA, que sigue SEGUNDO EFRAÍN ULLCO USHCO y ROSA MAIRA ULLCO MENDAÑO, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUIS TIPAN UMATAMBO y MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajaló, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, con lote de mayor extensión en una dimensión de siete metros con treinta centímetros; SUR, proyección de calle pública en una dimensión de siete metros con treinta centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión de catorce metros treinta centímetros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros con treinta centímetros, con una cabida de CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS.----- En el Registro de Prohibiciones de Enajenar, repertorio 22325 y con fecha VEINTE Y UNO DE MARZO DEL DOS MIL DIEZ Y SEIS, a las DOCE horas y VEINTE minutos, se me presento el Oficio No. SG 0645, de marzo veintiuno el dos mil dieciséis; Resolución No. C 237; Oficio No. 704-UERB-2015, de septiembre nueve del dos mil quince, en el que consta el INFORME REFERENTE AL PLAN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0055, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE ASIENTO DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL Y SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA, los mismos que transcritos textualmente dicen: "Doctor .- Pablo Falconi.- Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.- Presente.- De mi consideración: Con el fin de que se dé cumplimiento a lo establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 237, de 24 de noviembre de 2014, relacionada con las disposiciones previas a la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana; remito para su conocimiento copia certificada de dicha resolución, así como copia del informe referente al plan de ejecución de la Ordenanza Metropolitana No. 005, remitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, mediante oficio No. 704-UERB-2015, de 9 de septiembre de 2015, el mismo que en su numeral 6 establece de manera taxativa el nombre de los propietarios de los predios en los que se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados susceptibles del proceso de expropiación especial entre otros FRANCISCO TIPAN.---- Particular que comunico para los fines pertinentes. Atentamente, f) Abg. María Elisa Holmes Roldós.- Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito....--- No está hipotecado, ni embargado.--- Mediante Acta Notarial celebrada el trece de abril del dos mil nueve, ante el Notario Trigésimo Séptimo Doctor Roberto Dueñas, marginada el diecisiete de septiembre del dos mil nueve, se declara extinguido el Patrimonio Familiar, constante en la presente inscripción.--- Se aclara que por cuanto no constan los nombres completos del propietario en el acta de inscripción, a petición de la parte interesada y bajo su estricta responsabilidad, se revisó gravámenes como José Javier Francisco Tipán Escobar (tres nombres y dos apellidos) y los herederos únicamente como consta en el acta de inscripción.--- -- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente certificación se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.-- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se

Nº 421042

responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.

LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 17 DE FEBRERO DEL 2017 ocho a.m.

Responsable:  CBM


**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





Nº 397610

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**CERTIFICADO No.: C110225216001
FECHA DE INGRESO: 26/01/2017**CERTIFICACION**

Referencias: 20/02/1970-IERAC-12f-29i-3292r

Tarjetas:;T00000113358;

Matriculas:;0;

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Lote de Terreno Agrícola, situado en la parroquia CHILLOGALLO de este cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

FRANCISCO TIPAN.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante adjudicación hecha por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, según acta dictada el diez y nueve de enero de mil novecientos setenta, inscrita el veinte de febrero de mil novecientos setenta.----- Y ACLARATORIA: según Protocolización de la Resolución de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dictada el diez y ocho de octubre del dos mil dieciséis, debidamente protocolizada el VEINTE Y CINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, ante el Notario DECIMO SEGUNDO del cantón Quito, Doctora. María del Pilar Flores Flores, inscrita el catorce de noviembre de dos mil dieciséis.----- En la cual se corrige el error técnico por existir una diferencia de superficie de 2.632,04 m2 entre el área de la escritura y la última mediación practicada quedando por tanto la superficie a regularizarse en 2.7667.96 m2, en el Lote de Terreno Agrícola, situado en la parroquia CHILLOGALLO de este cantón, de propiedad del señor FRANCISCO TIPAN.--- A fojas 36036, número 3950,

repertorio 84675 del Registro de Sentencias Varias y con fecha VEINTE Y CINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIEZ, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Trigésimo Octavo (38) del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Remigio Aguilar Aguilar, el dieciocho de octubre del año dos mil diez, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: JOSE JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, en favor de sus hijos los comparecientes señores: ALBERTO, MARIA FABIOLA, y LUZ MARIA TIPAN UMATAMBO, así como de su nieto WILSON ORLANDO TIPAN TACURI, quien comparece por derecho de representación de su difunto padre LUIS TIPAN UMATAMBO.- Dejando a salvo el derecho de terceros. ---Existe otra posesión efectiva con fecha 22/04/2008, la misma que no ha sido solicitada.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos se encuentra: A fojas 92, número 236, repertorio 7401 del Registro de Prohibiciones de Enajenar, tomo ciento once, y con fecha diez y seis de junio de mil novecientos ochenta, se halla inscrito el oficio N° 2911, de trece de junio del presente año, del Ilustre Municipio de Quito, Alcaldía, mediante el cual y por declarar de utilidad pública, se ordena la prohibición de enajenar de los inmuebles afectados por la apertura de la nueva vía Oriental comprendidos entre los perímetros cero al nueve + 500 cuyos propietarios son entre otros Francisco Tipán.--- A fojas 1621, número 795, repertorio 40107 del Registro de Demandas, tomo 124 y con fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y tres, se encuentra inscrita la demanda por orden del Juez Octavo de lo Civil de Pichincha, en auto de julio diez y seis del mismo año, propuesta por Hilda María Chiguanu Umatambo en contra de Francisco Tipán Escobar y otros, pidiendo la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del lote de terreno situado en la Parroquia Chillogallo, de este cantón.--- Con repertorio 66730 del Registro de Demandas y con fecha DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL TRES, a las DIECISÉIS horas, y CUARENTA Y SEIS minutos, se me presentó el auto de DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL TRES, dictado por el señor Juez DÉCIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DE PICHINCHA, mediante el cual y dentro del Juicio ORDINARIO, número 924-2003-SP., cuya copia fotostática se adjunta en cuatro fojas, que sigue MARÍA FILOMENA TIPAN VILAÑA, en contra de JULIÁN TIPAN ESCOBAR, FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, Herederos de LUIS MORALES ESCOBAR, MANUELA CHILIGUANO ANATOA, JOSÉ ANTONIO CHILIGUANO ANATOA, ROSENDO CHILIGUANO ANATOA y RAFAEL CHILIGUANO ANATOA, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO la misma que copiada textualmente es como sigue: "SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Yo, MARÍA FILOMENA TIPAN VILAÑA, ecuatoriana, soltera, de 47 años de edad, de ocupación Quehaceres Domésticos, domiciliada en esta ciudad de Quito, ante usted respetuosamente comparezco con la siguiente demanda. UNO.- Mis nombres y apellidos son como quedan indicados, domiciliada en el inmueble ubicado en el Barrio Beaterio Bajo, Prolongación de la Avenida Simón Bolívar s/n, de la parroquia Eloy Alfaro de este cantón Provincia de Pichincha.- DOS.- a) Mediante Acta de fecha 19 de enero de 1970, inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO , el 20 de febrero del mismo año, el en ese entonces Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), adjudicó a los herederos del señor Antonio Chiliguano e Isabel Escobar, señores: Francisco Tipán Escobar, Julián Tipán Escobar, Luis Morales Escobar, Manuela Chiliguano Anatoa, José Antonio Chiliguano Anatoa, Rosalino Chiliguano Anatoa y Rafael Chiliguano Anatoa, pro-indiviso y como cuerpo cierto, un lote de terreno de una superficie de tres hectárea cien metros cuadrados, aproximadamente, ubicado en la ex hacienda El Beaterio de la Parroquia Chillogallo, actualmente Eloy Alfaro, del cantón Quito, Provincia de Pichincha, comprendido dentro de los linderos constantes en el

Nº 397611

instrumento público, que se halla protocolizado en la Notaría Quinta de este cantón, el 13 de marzo de 1970, que adjunto a la presente demanda.- b) Al poco tiempo de la adjudicación, los mencionados adjudicatarios, en forma voluntaria y extrajudicialmente, se repartieron sendos lotes de terreno y entraron en posesión de los mismos, estableciendo sus respectivos linderos, correspondiéndole a Julián Tipán Escobar, un lote de una superficie aproximada de 5.200,00 m^{2.}, del cual, hace ya veinte y dos años más o menos, me entrego en posesión un lote de aproximadamente TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Norte: con Quebrada Municipal en cinco metros; Sur: con calle pública en veinte y tres metros; y treinta y cinco metros; Este: con terreno en posesión de los herederos de Luis Morales en ciento veinte metros; y, Oeste: con terreno que se reservo el señor Julián Tipán, actualmente la prolongación de la Avenida Simón Bolívar en ciento veinte metros; lote de terreno que desde el año 1980, es decir, hace aproximadamente veinte y dos años atrás, sin interferencia de ninguna clase, mantengo en posesión tranquila, continúa, en forma ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoca, en concepto de propietaria, con el ánimo de señor y dueño, en parte del cual realicé con dineros de mi propio peculio una construcción, la misma que sirve para mi vivienda, cultivándolo con mi propio esfuerzo y dineros productos de ciclo corto, de aquellos que produce en la zona, como papas, maíz, fréjol, etc..- TRES.- Con los antecedentes expuestos, acudo ante usted señor Juez y demando a los señores: Julián Tipán Escobar, Francisco Tipán Escobar, herederos de Luis Morales Escobar, Manuela Chiliguano Anatoa, José Antonio Chiliguano Anatoa, Rosendo Chiliguano Anatoa y Rafael Chiliguano Anatoa; y, a todas las personas que tengan o puedan haber tenido derecho y que quedaron extinguidos por la prescripción que ejerzo en esta acción, el dominio y la posesión por prescripción que ejerzo en esta acción, el dominio y la posesión por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble cuya individualidad dejo especificada anteriormente y que consta en el croquis que acompaño, a fin de que usted señor Juez en sentencia se digne concederme la propiedad, dominio uso y goce del tantas veces mencionado inmueble, ordenando al mismo tiempo la inscripción en el Registro de la Propiedad de este cantón, pues de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2437, la sentencia Judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces y para su validez debe inscribirse en el Registro de la Propiedad que pertenezca.- CUARTO.- la presente demanda, lo fundamento en lo dispuesto en los Artículos 622, 734, 2416, 2422, 2434, 2435, 2437 y más pertinentes del Código Civil ecuatoriano.- CINCO.- El trámite que se le dará a la presente demanda es el ORDINARIO.- Se mandará a inscribir esta demanda en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, de conformidad en lo que dispone el Art. 1053 del Código de Procedimiento Civil vigente.- SEIS.- La cuantía de la presente demanda se la fija en CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS, que es el avalúo del terreno impuesto por el Municipio de Quito.- SIETE.- La prueba que me propongo actuar, es toda aquella permitida por el Código de Procedimiento Civil, y fundamentalmente la inspección judicial y testimonial de personas idóneas que presentaré oportunamente. OCHO.- A los demandados: señores: Julián Tipán Escobar, Francisco Tipán Escobar, herederos de Luis Morales Escobar, Manuela Chiliguano Anatoa, José Antonio Chiliguano Anatoa, Rosendo Chiliguano Anatoa, Rafael Chiliguano Anatoa; y, a todas las personas que tengan o puedan haber tenido derecho y que quedaron extinguidos por esta acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se les citará por intermedio de la prensa, acorde con lo establecido por el Art. 86 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que declaro bajo juramento, que a más de desconocer y ser imposible de determinar la individualidad, por obvias razones también desconozco sus domicilios.- NUEVE.- Por expresa disposición de la Ley de Régimen Municipal, se servirá tomar en cuenta en la presente causa al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la persona del señor

Alcalde y del señor Procurador Síndico, por ser aquellos los representantes legales y por tratarse de un bien ubicado en el sector urbano de la parroquia Eloy Alfaro de este Distrito.- DIEZ.- Notificaciones que me correspondan las recibiré en el casillero judicial No. 1625 del Palacio de Justicia.- ONCE.- Nombro como Defensor, al Abogado Patricio Salguero Granja, profesional del Derecho a quien autorizo para que en mi nombre y representación suscriba y presente cuanto escrito fuere necesario en la consecuencia de esta causa.----- A fojas 3431, número 532, repertorio 43727 del Registro de Demandas y con fecha DIECISIETE DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y SEIS DE JUNIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez CUARTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 605-2006-JBR, que sigue MARÍA XIMENA DEL PILAR PRADO MARROQUÍN, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, el mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de mayor extensión en una dimensión de siete metros; SUR, proyección de calle en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en quince metros y OCCIDENTE, lote de mayor extensión en quince metros, con una superficie de ciento cinco metros cuadrados.----- A fojas 3791, número 585, repertorio 51552 y con fecha DIECISIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y SIETE DE JUNIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez DÉCIMO SEGUNDO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 594-2006-S.H., que sigue LUIS ABEL YUPANGUI PILA y MARÍA CELINDA VEGA GALLARDO, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado TERRAZAS DE GUAJALO, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de terreno de mayor extensión en siete metros; SUR, proyección de calle pública en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en catorce metros con treinta centímetros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros treinta centímetros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 3838, número 595, repertorio 52261 del Registro de Demandas y con fecha VEINTE Y UNO DE AGOSTO DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de SEIS DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO QUINTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 581-2006-VS, que sigue ANSELMO GUAMBA SOQUE y MARÍA BERTA OROZCO YEPEZ, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado TERRAZAS DE GUAJALO, sector el BEATERIO, Parroquia de CHILLOGALLO, el mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de terreno de mayor extensión en siete metros con quince centímetros; SUR, proyección de calle pública en siete metros con quince centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión en catorce metros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 4227, número 657, repertorio 57668 del Registro de Demandas y con fecha ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez SEXTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO,

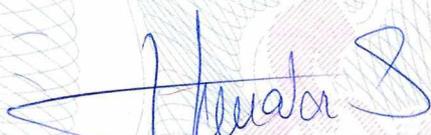
Nº 397612

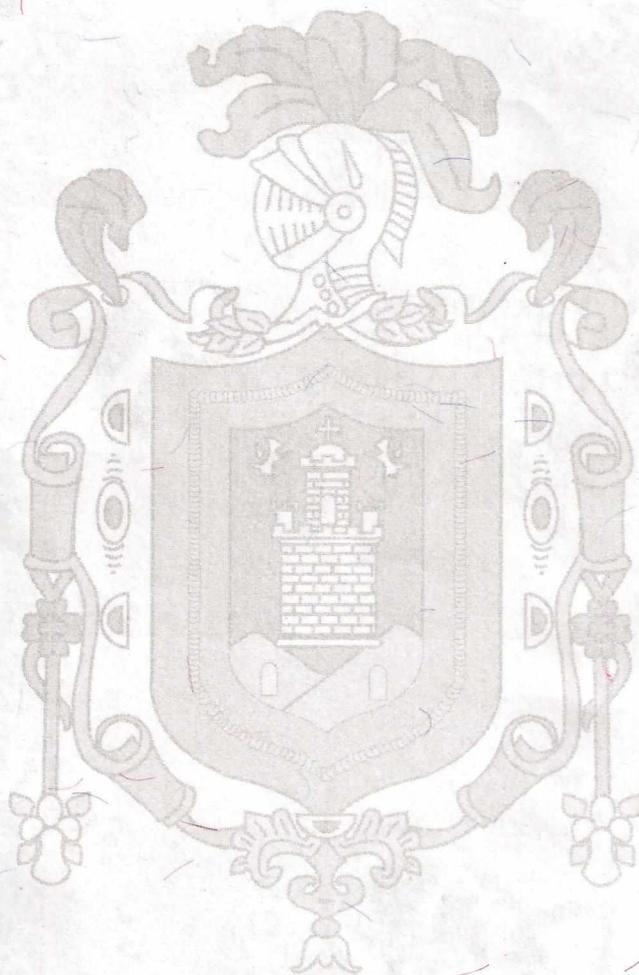
número 595-2006-R de la Torre, que sigue FELICIANO CAIZA ILLAPA, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se le identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de mayor extensión en una dimensión de siete metros; SUR, proyección de calle en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en quince metros y OCCIDENTE, lote de mayor extensión de quince metros, con una superficie de ciento cinco metros cuadrados.----- A fojas 4232, número 658, repertorio 57669, del Registro de Demandas y con fecha ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de TRES DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez SEXTO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 593-2006-IGM, que sigue MARÍA GUANUTASHI MOROCHO, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, proyección de calle pública en una dimensión de siete metros cuarenta decímetros; SUR, lote de mayor extensión en siete metros con cuarenta centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión en trece metros con cincuenta centímetros; y, OCCIDENTE lote de mayor extensión en trece metros con cincuenta centímetros, con una superficie de CIEN METROS CUADRADOS.----- A fojas 4579, número 707, repertorio 60499 del Registro de Demandas y con fecha VEINTE Y UNO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de ONCE DE JULIO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez DÉCIMO PRIMERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 645-2006-NA, que sigue KLEBER PATRICIO MONTALUISA HERRERA y MARÍA PETRONA SASIG CHASI, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, el mismo que se lo identifica con los siguientes linderos y dimensiones: NORTE, terreno de mayor extensión en doce metros centímetros; SUR, lote de mayor extensión en doce metros con noventa centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión en siete metros ochenta centímetros y OCCIDENTE, proyección de calle pública en siete metros con ochenta centímetros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 4675, número 723, repertorio 61755 del Registro de Demandas y con fecha VEINTE Y SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO PRIMERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 605-2006-HE, que sigue RUDECINDO YUPANGUI PILA y MARÍA ENCARNACIÓN PILA ABRAJAN, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO y LUIS TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajalo, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, lote de terreno de mayor extensión en siete metros; SUR, Proyección de calle pública en siete metros; ORIENTE, lote de mayor extensión en catorce

metros con treinta centímetros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros treinta centímetros, con una cabida de cien metros cuadrados.----- A fojas 5634, número 881, repertorio 74504 del Registro de Demandas y con fecha QUINCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se presentó el auto de VEINTE Y CUATRO DE OCTUBRE DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 809-2006-NA, que sigue SEGUNDO EFRAÍN ULLCO USHCO y ROSA MAIRA ULLCO MENDAÑO, en contra de JOSÉ JAVIER FRANCISCO TIPAN ESCOBAR, LUZ MARÍA TIPAN UMATAMBO, ALBERTO TIPAN UMATAMBO, LUIS TIPAN UMATAMBO y MARÍA FABIOLA TIPAN UMATAMBO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en el barrio denominado Terrazas de Guajaló, sector el Beaterio, Parroquia de CHILLOGALLO, al mismo que se lo identifica con los siguientes linderos: NORTE, con lote de mayor extensión en una dimensión de siete metros con treinta centímetros; SUR, proyección de calle pública en una dimensión de siete metros con treinta centímetros; ORIENTE, lote de mayor extensión de catorce metros treinta centímetros; y, OCCIDENTE, lote de mayor extensión en catorce metros con treinta centímetros, con una cabida de CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS.----- En el Registro de Prohibiciones de Enajenar, repertorio 22325 y con fecha VEINTE Y UNO DE MARZO DEL DOS MIL DIEZ Y SEIS, a las DOCE horas y VEINTE minutos, se me presento el Oficio No. SG 0645, de marzo veintiuno el dos mil dieciséis; Resolución No. C 237; Oficio No. 704-UERB-2015, de septiembre nueve del dos mil quince, en el que consta el INFORME REFERENTE AL PLAN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0055, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE ASIENTO DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL Y SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA, los mismos que transcritos textualmente dicen: "Doctor .- Pablo Falconi.- Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.- Presente.- De mi consideración: Con el fin de que se dé cumplimiento a lo establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 237, de 24 de noviembre de 2014, relacionada con las disposiciones previas a la expropiación especial para la regularización de asentamientos humanos urbanos y de expansión urbana; remito para su conocimiento copia certificada de dicha resolución, así como copia del informe referente al plan de ejecución de la Ordenanza Metropolitana No. 005, remitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, mediante oficio No. 704-UERB-2015, de 9 de septiembre de 2015, el mismo que en su numeral 6 establece de manera taxativa el nombre de los propietarios de los predios en los que se encuentran los asentamientos humanos de hecho y consolidados susceptibles del proceso de expropiación especial entre otros FRANCISCO TIPAN.---- Particular que comunico para los fines pertinentes. Atentamente, f) Abg. María Elisa Holmes Roldós.- Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito....--- No está hipotecado, ni embargado.--- Mediante Acta Notarial celebrada el trece de abril del dos mil nueve, ante el Notario Trigésimo Séptimo Doctor Roberto Dueñas, marginada el diecisiete de septiembre del dos mil nueve, se declara extinguido el Patrimonio Familiar, constante en la presente inscripción.--- Se aclara que por cuanto no constan los nombres completos del propietario en el acta de inscripción, a petición de la parte interesada y bajo su estricta responsabilidad, se revisó gravámenes como José Javier Francisco Tipán Escobar (tres nombres y dos apellidos) y los herederos únicamente como consta en el acta de inscripción.--- -- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente certificación se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.--- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito

Nº 397613

Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.- "En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación". **LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 26 DE ENERO DEL 2017 ocho a.m.**

Responsable: ICR.- 
**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



SECRETARÍA GENERAL RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
 CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 HORA: 12:40
 07 FEB 2017
 IR
 - 1 Carpeta Benetton
 QUITO
 ALBÁLBIA NÚMERO DE HOJA: 226-h



Oficio No. DMC-GEC-919
 Quito D.M.,

07 FEB 2017

Diego Cevallos Salgado
07/02/2017

Abogado
 Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 Presente.

2014-096034.

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Con oficio No. 300-LR del 19 de agosto de 2016, el Concejal Luis Reina, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, devolvió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el expediente del Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Cipreses" y señaló que la ficha técnica valorativa contiene el 5% de afección sobre el valor establecido por la Dirección Metropolitana de Catastro, sin tomar en consideración el pronunciamiento del Procurador del 9 de noviembre de 2015 y sin considerar la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093 que establece "Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento."

La Procuraduría Metropolitana, con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, ha contestado el oficio No. 1373 del 11 de agosto de 2016 del Econ. Miguel Dávila, Administrador General del MDMQ, que fue remitido en atención a la solicitud de criterio jurídico efectuada por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio No. 7592 del 4 de agosto de 2016, respecto a cuál sería la normativa aplicable para la valoración de los asentamientos humanos. En el citado documento la Procuraduría Metropolitana ha señalado que "...se establece que la valoración debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD y en forma complementaria la Ordenanza Metropolitana No. 055 en razón de la materia que regula; y, la Ordenanza 093 por el valor de la tierra."

La Ordenanza Metropolitana No. 055, en el artículo 7 establece que para el cálculo de la valoración del predio y justo precio, la Dirección Metropolitana de Catastro podrá aplicar el siguiente procedimiento:

- "1.- Cuando no se hubiere cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.
- 2.- Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época."

227

Lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 093 en su Disposición Transitoria Tercera inciso cuarto, se ha citado en el primer párrafo.

VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Con base de señalado por la Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, la Dirección Metropolitana de Catastro ha efectuado una nueva valoración del inmueble donde se ubica el asentamiento mencionado, que se ha realizado con sustento en lo siguiente:

- Declaración Juramentada realizada por el Sr. Luis Guilfrido Paca Guilcapi, Presidente del Comité Pro mejoras del barrio "Los Cipreses", realizada el 03 de octubre de 2016, ante la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito, Dra. María del Pilar Flores Flores, en el cual indica que el año de asentamiento del barrio fue el 2001.
- Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 25/10/2016 en la Notaría 12 ante la Notaria Dra. María del Pilar Flores e inscrita el 14 de noviembre de 2016.
- Con oficio STHV-DMPPS-2017 de enero 20 de 2017, la Secretaría de Territorio informó a la Unidad Especial Regula tu Barrio que de acuerdo con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo en el año 2001, el coeficiente de ocupación del suelo total era al 50 %, correspondía a B203, y el uso del suelo era Residencial Urbano 1. Además informó que según el PUOS año 2015, el COS total era 240 %, correspondía a D3 (D203-80); y el uso del suelo era R2 Residencial Mediana Densidad. Estos datos también se indican en el Informe de regulación metropolitana del año 2017.
- Por lo señalado, y de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 055, la valoración del inmueble debe realizarse según el caso indicado en el Art. 7, número 2, es decir cuando han habido cambios en el uso del suelo.
- Según lo anterior, la norma de valoración para el año 2001 fue la *Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito*, con la cual se ha calculado nuevamente el avalúo del inmueble, con base de lo determinado en el Art. III.1, letras a, b, c y d de esa norma y a lo determinado por Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016.

CONCLUSIÓN

Se ha determinado que la afectación total del predio No. 157966, de propiedad de TIPAN ESCOBAR JOSE JAVIER FRANCISCO, donde se encuentra el asentamiento "Los Cipreses", tiene un avalúo de **USD. 5533.59** de acuerdo con la fecha de producirse el asentamiento.

El avalúo se realizó con base del criterio de Procuraduría mediante Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016, en el que señala la normativa a aplicar para la valoración de predios sometidos a expropiaciones especiales; por tanto se deja sin efecto la ficha valorativa No. 1, remitida a la Unidad Especial Regula Tu Barrio con oficio No. 8097 de agosto 26 de 2014.

Según lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro pone en consideración de las Comisiones de Propiedad y Espacio Público, y, Ordenamiento Territorial, y del Concejo Metropolitano, el avalúo del inmueble en el que se encuentra el Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Cipreses" para su análisis y aprobación, con el fin de continuar el proceso para la expropiación especial y la regularización de este asentamiento.

Atentamente,



Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

Revisado por:	Ing. Erwin Arroba Padilla	
Oficio No.	263-GCE	
Ticket No.	2016-543570 / 2017-011381	

Adjunto: Ficha técnica y archivador bene con expediente completo

*1.-IDENTIFICACION CATASTRAL DEL INMUEBLE	
PROPIETARIO	: TIPAN ESCOBAR JOSE JAVIER FRANCISCO HDRS.
CLAVE CATASTRAL	: 32404-16-001
PREDIO NÚMERO	: 157966

*2.-UBICACIÓN	
ZONA	: QUITUMBE
PARROQUIA	: QUITUMBE
SECTOR	: TREBOLES DEL SUR
CALLE	: PROLONGACION AV. SIMON BOLIVAR

*3.- LINDEROS DEL AREA DE TERRENO AFECTADA	
NORTE	: CAIZA DANNY, PASAJE S/N, SALAS RAMIRO, GONZALEZ FRANKLIN, CALLE E7, MOLINA ZOILA, CALLE E7B, TACO RODRIGO, PASTUNA MANUEL, CALLE E7C, SALAS RAMIRO, SALAS RAMIRO, CALLE E7F, GUANOLUISA JOSÉ, LLININ GILBERTO. 241.94 m
SUR	: IMQ, ANDRADE SEGUNDA, CALLE E6C, CALLE E7A, CHIGUANO GABRIELA, AYALA ALONSO, CALLE E7C, ROCHINA GLADYS, TORRES NESTOR, CALLE E7F, QUICHIMBO JOSÉ, NOLE MARGARITA. 230.67 m
ESTE	: CALLE E7G 118.56 m
OESTE	: CALLE E6B 117.23 m

4.- DATOS TÉCNICOS Y VALORACIÓN	
4.1.- TERRENO	
ÁREA DE TERRENO TOTAL	: 27,667.96 m ²
**ÁREA DE TERRENO (escritura)	: 27,667.96 m ²
ETAM (SU)- Según Ord. 126	: 10,00 % (+3010,00) m ²
ÁREA DE PROYECTO	: 27,667.96 m ²
***ÁREA AFECTADA	: 27,667.96 m ²
**** Valor m ²	: USD. 0.20
AVALÚO DEL TERRENO	: USD. 5,533.59

4.2.- CONSTRUCCIÓN	
ÁREA	: 0.00 m ²
Valor m ²	: USD. 0.00
AVALÚO	: USD. 0.00
4.2.- ADICIONALES	
ÁREA	: 0.00 m ²
Valor m ²	: USD. 0.00
AVALÚO	: USD. 0.00

4.4.- RESUMEN DE AVALUOS	
TERRENO	: USD. 5,533.59
CONSTRUCCIÓN	: USD. 0.00
ADICIONALES	: USD. 0.00
AVALÚO TOTAL	: USD. 5,533.59

4.6.-PRECIO DE AFECCIÓN *****	
	: USD. 0.00

5.-OBSERVACIONES

* Datos del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q).

**Área de terreno conforme Resolución de regularización de área de terreno dictada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 25/10/2016 en la Notaría 12 ante la Notaría Dra. María del Pilar Flores e inscrita el 14 de noviembre de 2016.

*** Área de terreno y área afectada establecida en base a datos técnicos proporcionados por la AZQ - UERB en archivo digital y plano impreso, mediante oficio No. UERB-236 de 29 de abril del 2014.

**** Valor c/m² determinado con base de la Ordenanza Metropolitana No. 044 Reformatoria al Código Municipal que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el Distrito Metropolitano de Quito durante el quinquenio 2001-2005. Corresponde al sector económico No. 8. Según Expediente No. 1631-2016 del 19 de septiembre de 2016 de Procuraduría Metropolitana, la valoración de los predios para expropiación especial debe observar lo dispuesto por el artículo 596 del COOTAD, la Ordenanza Metropolitana No. 055 y la Ordenanza Metropolitana 093.

***** Conforme con el criterio legal de Procuraduría Metropolitana con Expediente No. 2931-2015 del 9 de noviembre de 2015.

9.- ELABORADO POR

Ing. Erwin Arroba Padilla
COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL
TICKET: 2016-543570 / 2017-011381

10.- REVISADO

Francisco Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
FECHA: Febrero 01 de 2016



7.-UBICACIÓN DEL PREDIO

