

**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 del Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de Pichincha de 11 de julio de 2012, a fojas 4-7 del expediente 2013-056087, dentro del juicio No. 965-1999-GE, se declaro que el señor Carlos Alfredo Lema Simbaña adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el predio No. 80642, clave catastral No. 11607-07-027, ubicado en el barrio San José del Inca.

**1.2.-** En sesión ordinaria realizada el 11 de enero 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 oficio No. STHV-GT-3627 de 28 de agosto de 2014, a fojas 36 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

*"(...) De conformidad con lo determinado en el Anexo 11-PUOS de la Ordenanza Metropolitana N° 447, Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial; en aplicación de lo establecido por las regulaciones metropolitanas asignadas al lote con número predial 80642 y clave catastral 11607-07-027, que constan en el IRM de consulta de 08/04/2013, y en base al análisis de los informes emitidos por las respectivas instancias Municipales, que forman parte del Expediente N° 2910-2010, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite Criterio Técnico Desfavorable al fraccionamiento solicitado por cuanto la zonificación asignada al lote es D5 (D304-80), establece para el lote mínimo un área de 300 m<sup>2</sup>; el lote a ser fraccionado tiene un área de 312.91 m<sup>2</sup> y los lotes propuestos tienen áreas de 172.42m<sup>2</sup> y 140,49 m<sup>2</sup>, respectivamente, incumpliendo con el área del lote mínimo establecida por la zonificación asignada al lote. (...)"*

**3. INFORME LEGAL.-**

Mediante Informe Legal No. 03426-2013 de 6 de noviembre de 2015, a fojas 42 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...) La Procuraduría Metropolitana, mediante Oficio Expediente No. 2013-03426 de 13 de agosto de 2015, se pronunció sobre la aplicación de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, que implicaría una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio. En dicho pronunciamiento se hace referencia al Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, en el que la Procuraduría Metropolitana, absolvió la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamiento producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio.*

*En el criterio emitido mediante el Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana analiza cada uno de los posibles escenarios en cuanto a una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, y el procedimiento a seguir en dichos escenarios, para cumplir con la obligación de acatar el fallo judicial.*

*Uno de los escenarios planteados en la absolución de consulta, plantea:*

*"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..."*

*En relación al régimen de propiedad horizontal, este es un régimen legal bajo las áreas construidas o por construirse son susceptibles de individualizarse, venderse o enajenarse, a través de alícuotas, sin que por ello deje de existir una relación de copropiedad entre los propietarios de las alícuotas.*

*La decisión judicial referente a la prescripción extraordinaria de dominio, en el caso que la demanda verse sobre una parte de un bien de mayor extensión, no dispone la constitución de un derecho de copropiedad sobre el bien objeto de la litis, lo que genera es un derecho real de propiedad independiente sobre el bien que versa la demanda.*

*En este sentido, la aplicación de un régimen de propiedad horizontal en el presente caso desvirtuaría la naturaleza del juicio de prescripción extraordinaria de dominio y su sentencia; y, por otra parte, la aprobación de la subdivisión con lotes por excepción, se daría en el contexto del criterio legal emitido por Procuraduría Metropolitana mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011.*

*Cabe puntualizar que en estos casos se deberá establecer el porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial, conforme lo dispone el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172. (...)"*





**4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 11 de enero de 2016, acoge el criterio legal, y con fundamento en los artículos 57 literal x), 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, **RESUELVE:** Emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** a la subdivisión del predio No. 80642, clave catastral No. 11607-07-027, ubicado en el barrio San José del Inca, tomando en consideración que existe sentencia por parte de autoridad competente, en la cual se declara que el señor Carlos Alfredo Lema Simbaña adquirió el predio de la referencia mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, sin embargo se delega a la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", para que continúe con el trámite administrativo de compensación por área verde del mismo.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
De Uso de Suelo**

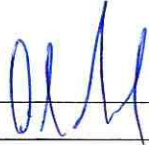
  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

  
Abg. Eduardo del Pozo  
**Concejal Metropolitano**

  
Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y dos fojas.

Abg. Carlos Chávez  
(2013-056087)

Elaborado por:	Abg. Carlos Chávez		Fecha: 12-01-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo		



JUZGADO VIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Quito, miércoles 11 de julio del 2012, las 14h09. VISTOS.- Carlos Alfredo Lema Simbaña de la edad y más generales de ley, expresa que desde junio del año 1982 hasta la actualidad, viene manteniendo en posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida, como señor y dueño, un lote de terreno de la superficie de CIENTO SETENTA Y DOS COMA TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (172,35M2) aproximadamente, ubicado en la calle De Los Tulipanes y Los Viñedos esquina, sector del Inca, parroquia Chaupicruz/ cantón Quito, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte.- En una longitud de trece coma treinta metros (13,30m) con calle pública De Los Tulipanes; Sur.- En la longitud de trece coma sesenta y tres metros (13,63m) predio de Berta Besantes; Oriente.- En doce coma ochenta metros (12,80m), predio del ingeniero Fernando Olivo; y, Occidente.- En una longitud de doce coma ochenta metros (12,80m) con calle pública De los Viñedos, cuya posesión se la dieron los señores Lorenzo Sango Simbaña y Presentación Simbaña, que por descuido no le otorgaron la escritura pública, inmueble en el que ha realizado las construcciones existentes, acometidas de agua potable, luz eléctrica y otros servicios básicos con su propio peculio, ya que allí habita con su familia, sin que nadie le haya impedido el ejercicio de su calidad de propietario, inclusive el vecindario lo considera legítimo dueño. Agrega conocer que Nelson Humberto Guachamín Tipán a través de su padre señor Eduardo Guachamín Sinailín se ha hecho otorgar escritura pública de derechos y acciones en el cincuenta por ciento de la nuda propiedad con fecha 12 de agosto de 1.993, ante el Notario Dr. Gonzalo Roman Chacón, inscrita el 14 de septiembre del mismo año, tratando obviamente con esta medida, despojarlo de la posesión que ejerce, cosa que ventajosamente no ha ocurrido. Con estos antecedentes, fundamentado en las disposiciones que contienen los artículos 63 del Código de Procedimiento Civil, 734, 2435, 2436 y más pertinentes del Código Civil, en juicio ordinario demanda a los señores Lorenzo Sango Simbaña y Presentación Simbaña Simbaña, y por cuanto el primero es fallecido a sus herederos de haberlos, presuntos y desconocidos, pues no los conoce, al igual que a los señores Manuela Simbaña Ushiña y a Nelson Humberto Guachamín Tipán, la prescripción extraordinaria de dominio, por posesión tranquila, pacífica e ininterrumpida que viene ejerciendo del inmueble singularizado, para que en sentencia se declare el derecho de dominio en su favor, y ejecutoriada se mande a protocolizar en una de las Notarías e inscribir en el Registro de la Propiedad, de este Cantón Quito, para que le sirva de título de propiedad; solicita se cuente con los señores Alcalde y Procurador Judicial del I. Municipio Metropolitano de Quito, determina cuantía, reitera el trámite de la causa, solicita se inscriba la demanda en el Registro de la Propiedad de este Cantón Quito, designa lugar de citación a los demandados Presentación Simbaña Simbaña, Nelson Humberto Guachamín Tipán y Manuela Simbaña Ushiña; pide que a los herederos presuntos y desconocidos de Lorenzo Simbaña se los cite por la prensa en uno de los periódicos de mayor circulación en esta ciudad de Quito en la forma que manda el artículo 86 del Código Adjetivo Civil, para lo cual con juramento expresa no conocerlos, designa defensor y casillero judicial para sus notificaciones. Aceptada la demanda a trámite, inscrita en el Registro de la Propiedad como se desprende de la razón de fs. 6 vueltas del proceso, con los escritos de fs. 8 y 12 del expediente, hace las rectificaciones que precisa en dichos manifiestos, reformando la demanda, que son atendidos con providencias de noviembre 29 del año 1.999 y febrero 11 del año 2000 fs. 9 y 13 de autos, y citados los demandados Nelson Humberto Guachamín Tipán, Eduardo Guachamín, Presentación Simbaña Simbaña, Alcalde y Procurador Judicial del Municipio Metropolitano de Quito y herederos presuntos y desconocidos de Lorenzo Sango Simbaña y Manuela Simbaña como consta de fs. 16 a 20 y 30 a 31 vueltas de autos, comparecen a juicio: Marcelo Rodrigo Loachamín Tipán con sus escritos de fs. 10 y 23 a 24 del proceso, expresando ser mandatario de Nelson

7. Siete



Humberto Guachamin Tipán, quien luego de pronunciarse sobre la demanda, propone las excepciones de: 1.- Negativa pura y llana de los fundamentos de hecho y derecho de la acción propuesta; 2.- La demanda es improcedente en el fondo y la forma, por cuanto existe título de propiedad legalmente inscrito; 3.- Alega falta de derecho del actor para proponer esta demanda, porque su mandante es propietario del cincuenta por ciento de los derechos y acciones de la totalidad del inmueble, y ni siquiera este puede determinar cabida con linderos, mientras no se realice la partición con sus condóminos, consecuentemente no cabe una demanda sobre hechos futuros e inciertos como es el caso, en tal virtud existe falta de identidad del predio reclamado en el libelo inicial; 4.- Alega improcedencia de la acción, porque la posesión que viene manteniendo el actor es de apenas un año atrás, y en el supuesto no consentido que hubiera sido por más tiempo, su mandante Nelson Humberto Guachamin Tipán es propietario tanto de la nuda propiedad como del usufructo apenas desde el 24 de febrero de 1.999, por lo que debió demandar el actor a los anteriores propietarios, consecuentemente existe ilegitimidad de personería del demandado; 5.- Alega falta de derecho del actor para iniciar esta infundada acción, porque la demanda no reúne los requisitos puntualizados en el artículo 71 del Código de Procedimiento Civil; y, reconviene al actor en los términos constantes en los aludidos escritos, designa defensor y casillero judicial para las notificaciones; y, los señores Alcalde y Procurador Judicial del Municipio Metropolitano de Quito con el escrito de fs. 27 de autos, proponen las excepciones de: a) Negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y derecho; b) Falta de derecho del actor para demandar; c) Falta de legítimo contradictor; y, d) No allanarse a cualesquier causa de nulidad que por omisión de trámite pudiera existir, además manifiestan que en caso de aceptarse la demanda deberá autorizar el fraccionamiento el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que lo demandado no es la totalidad, sino parte de un inmueble de mayor extensión, conforme se desprende de la copia certificada del oficio No. 002200 de abril 10 del 2000, tal cual mandan los artículos 241 de la Ley de Régimen Municipal en concordancia con el artículo II numerales 1 y 112 de la Ordenanza sustitutiva de la Reglamentación Metropolitana de Quito constante en el título I del Libro Segundo del Código Municipal, y piden que aceptadas estas excepciones, se deseche la demanda, designan defensor y casillero judicial para las notificaciones. Así trabada la litis, se corrió traslado al actor con la reconvencción planteada por el demandado Nelson Humberto Guachamin Tipán con providencia de junio 13 del año 2000, quien la contesta en los términos que constan del escrito de fs. 32 y vueltas del expediente, y luego se convocó a la junta de conciliación que obra del acta de fs. 34 vueltas de autos, diligencia que fracasa por cuanto actor ni demandado plantearon formula de arreglo, de tal manera que siguiendo con el trámite, se recibió la causa a prueba por diez días, y concluida que ha sido la tramitación de la causa, para resolver considerase: PRIMERO.- Se ha dado el trámite inherente a esta clase de juicios, sin omitirse ninguna solemnidad sustancial que influya en la decisión de la causa; consecuentemente, el proceso es válido.- SEGUNDO. Con el certificado de gravámenes de fs. 1 del proceso que como habilitante ha presentado el actor, se demuestra que efectivamente Nelson Humberto Guachamin Tipán, aparece como titular de la raíz motivo de este juicio. TERCERO.- Dispone el artículo 2410 del Código Civil, en su numeral primero, que se puede intentar la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aún contra título inscrito. CUARTO.- La prescripción como modo de adquirir el dominio, opera cuando concurren los elementos previstos en el artículo antes puntualizado, bastando para ello la posesión material, tranquila e ininterrumpida durante un período de tiempo mayor a quince años, posesión que se encuentra definida en el artículo 715 del Código Civil y requiere fundamentalmente la tenencia de la cosa de carácter material y el ánimo de señor y dueño, de carácter subjetivo o intencional.- QUINTO.- La carga de la prueba tomando en cuenta como se trabó la litis y en razón de la



naturaleza de la causa corrió por cuenta de la parte actora, quien ha demostrado los hechos expuestos afirmativamente en su acción como manda el artículo 113 del Código de Procedimiento Civil con la reproducción de todo cuanto de autos le fuere favorable, especialmente el libelo de su demanda, y lo expuesto por su defensor en la junta de conciliación; impugnaciones; testimoniales de María Magdalena Jurado Verdugo, Luis Enrique Lincango Ushiña, Milton Patricio Soria Riera, Santos Bolívar Miguel Guzhnay Quito y Gonzalo Oswaldo Sntaxi Sntaxi, fs. 46 a 49 de autos, que han declarado uniforme y concordantemente conocer al preguntante y constarles que éste se encuentra en posesión del lote de terreno que motiva este juicio por más de quince años, que vive allí y que en el sector todos lo reconocen como dueño y señor; solicitó que los demandados confiesen al tenor del interrogatorio para ellos formulados, a quienes se los declaro confeso; e inspección judicial cuya acta consta de fs. 71 del expediente, en la que el suscrito Juez observa entre otras cosas, que el terreno es esquinero, cuyos linderos son los constantes en la demanda, la existencia de construcciones antiguas tipo mediaguas, compuestas de local comercial en el que funcionan cabinas telefónicas e internet, y sobre la calle Los Viñeros, un local destinado a zapatería, y luego un taller de enderezado y pintura automotriz, y al fondo sobre la calle De Los Tulipanes un local destinado a bodega de almacenamiento de mariscos, y que cuenta con todos los servicios básicos, en el que está en posesión el actor y su familia, todo lo cual es ratificado con el informe de fs. 81 a 82 de autos, emitido por el perito ingeniero Manuel Silva Vásconez. SEXTO. El demandado Nelson Humberto Guachamin Tipan por intermedio de su mandatario, igualmente dentro de término, se ha limitado a reproducir lo que de autos le favorezca, especialmente sus excepciones, lo expuesto en la junta de conciliación y documentación presentada por el Municipio Metropolitano de Quito; impugna la prueba del actor y repregunta a los testigos del demandante, sin demostrar ninguna de sus excepciones; y el Municipio Metropolitano, igualmente con el escrito de fs. 39 del expediente, reproduce lo que le favorezca e impugna la prueba de las partes. SEPTIMO.- Apreciada la prueba en su conjunto como manda el artículo 115 del Código Adjetivo Civil, se tiene que el demandante ha probado clara y fehacientemente los fundamentos de la acción en la forma prevista por el artículo 2411 del Código Civil, que dispone, que el tiempo necesario para que opere la prescripción extraordinaria de dominio, es el de por lo menos quince años, haciéndose aplicables en la especie, las reglas primera y segunda del artículo 2410 ibídem en lo atinente al tiempo, forma y modo de la posesión, acotándose que la buena fe se presume de derecho artículo 722 e inciso tercero del artículo 2410 del Código Civil. El Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con quien se mandó contar, no es titular de esta raíz y por tanto únicamente se cuenta con él, por mandato legal. Por estas consideraciones, sin necesidad de otra disquisición, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, se acepta la demanda y en consecuencia se declara que el actor Carlos Alfredo Lema Simbaña ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el lote de terreno objeto de esta demanda, de la superficie total de CIENTO SETENTA Y DOS COMA CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (172,42M2), en el cual existen las construcciones puntualizadas en el acta de inspección e informe pericial, ubicado en la intersección de las calles De Los Viñedos N44-312 y De Los Tulipanes No. E10-236, barrio San José del Inca, parroquia Chaupicruz, hoy Jipijapa, cantón Quito Metropolitano, provincia de Pichincha, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte.- Con la calle De Los Tulipanes en trece coma treinta metros (13,30m); Sur.- Propiedad de Berta Besantes en trece coma sesenta y tres metros (13,63m); Oriente.- Predio del Ing. Fernando Olivo en doce coma ochenta metros (12,80m); y, Occidente.- Calle pública De Los Viñedos, en una longitud de doce coma ochenta metros (12,80m), y demás



especificaciones constantes del acta de inspección judicial e informe pericial de fs. 81 a 82 de autos. Ejecutoriada esta sentencia, protocolícesela juntamente con el informe pericial aludido en una de las Notarías del país e inscribasela en el Registro de la Propiedad de este Cantón Quito a fin de que le sirva de suficiente título de propiedad, acorde lo dispuesto por el artículo 2413 del Código Civil vigente. Se cancela la inscripción de esta demanda, así como cualesquier medida que limite el dominio del inmueble que se prescribe, de tal manera que se lo pueda inscribir sin reparo alguno, para lo cual notifíquese al señor Registrador de la Propiedad de este Cantón Quito Metropolitano, mediante oficio en el que se insertarán las copias inherentes al caso. Sin constas. En virtud de la acción de personal No. 2957-DP-DDP de julio 11 del 2012, actúe como Secretario el Lcdo. Héctor Estrella. Notifíquese.

  
DR. RUBEN GILER CEDEÑO  
JUEZ

En Quito, miércoles once de julio del dos mil doce, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué la SENTENCIA que antecede a: CARLOS LEMA SIMBAÑA en la casilla No. 469. MARCELO RODRIGO LOACHAMIN TIPAN MANDATARIO DE NELSON HUMBERTO GUACHAMIN en la casilla No. 1851; PERSONEROS DEL MUNICIPIO DE QUITO en la casilla No. 934. No se notifica a PRESENTACION SUIMBAÑA Y MANUELA SIMBAÑA Y HEREDEROS PRESUNTOS Y DESCONOCIDOS DE LORENZO SANGO SIMBAÑA por no haber señalado casilla. Certifico:

  
LIC. HECTOR ESTRELLA ARIAS  
SECRETARIO ENCARGADO

GILERR

RAZON.- Las copias precedentes son iguales a sus originales y corresponden al juicio ordinario No. 965-1999-GE mismas que contienen la sentencia dictada dentro de la presente causa la cual se encuentra debidamente ejecutoriada por el ministerio de la ley.- Certifico.

Quito, 20 de Julio del 2012.

  
GUIDO ESPINOZA ESPINOZA.  
SECRETARIO.

SEÑOR.

JUEZ VIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.-

Presente:

Ing. Manuel Silva V. perito designado por esa Judicatura, en el Juicio Ordinario, de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, causa N° 1.999-0965-G.E., cuyo actor es el Sr. CARLOS ALFREDO LEMA SIMBAÑA, y demandadas las Sras. PRESENTACION SIMBAÑA, MANUELA SIMBAÑA, NELSON GUACHAMIN y Herederos de LORENZO SANGO SIMBAÑA, de acuerdo con lo establecido en el Acta de Inspección realizada el 15 de Julio del 2011, una vez realizada la verificación del inmueble y su constatación, pongo en su conocimiento el presente informe:

1.- El inmueble cuya Prescripción se solicita, se encuentra localizado en la esquina de las Calles De los Viñedos, con nomenclatura N44-312 y de los Tulipanes, con nomenclatura E10-236 del Barrio San José del Inca, jurisdicción de la Parroquia Chaupicruz, hoy Jipijapa, del Cantón Quito Metropolitano, Provincia de Pichincha.

Predio que se identifica dentro de los siguientes linderos:

Norte: Con la Calle de los Tulipanes, en 13,30 m.-  
Sur: Con propiedad de la Sra. Berta Basantes, en 13,63 m.-  
Este: Con propiedad del Ing. Fernando Olivo, en 12,80 m.-  
Oeste: Con la Calle de los Viñedos, en 12,80 m.-

Lote de terreno de forma regular, de topografía plana, con ligera pendiente, hacia el lindero Sur, sus linderos se encuentran definidos de la siguiente manera: Norte, con cerramiento propio de las construcciones; Sur, cerramiento con paredes de adobe, propias; Este, cerramiento con paredes de bloque, propias del colindante; y, Occidente, con puerta de ingreso de hierro tol a control remoto y paredes propias de las construcciones.- el lote de terreno motivo de prescripción tiene una superficie total de 172,42 m2.-

2.- De la constatación realizada al inmueble, se pudo establecer que en su interior se encuentran las siguientes construcciones tipo medias aguas:

Con frente a la Calle de los Tulipanes, se encuentra construida una mediagua, con paredes de bloque cubierta eternit, en estructura de madera, con tumbados falsos, que conforma 3 habitaciones, con un área total de 52 m2., la primera, con puerta enrollable y que da frente a la Calle Los Viñedos, contrapuerta de aluminio y vidrio, destinada para cabinas telefónicas e Internet ocupadas por el actor, con pisos de vinyl, un baño con pisos de cerámica y dos piezas sanitarias de color, hacia atrás se encuentra otro cuarto ocupada por el mismo actor con juegos electrónicos con pisos de cemento; y el tercer cuarto, con frente a la Calle de los Tulipanes, con puerta de hierro enrollable, local con pisos de cerámica, destinados para la venta de mariscos, arrendada al Sr. Eudaldo Zambrano; con frente a la calle Los Viñedos, se encuentra construida una mediagua con paredes de bloque y cubierta de eternit, con correas de hierro, pisos de cemento, con un área de 20 m2., puerta enrollable de hierro, pisos de cemento, destinada para local de arreglo de calzado, arrendada al Sr. Luis Erazo.- Al costado sur del lote y con frente a la calle Los Viñedos se encuentra un taller para enderezada y

S. Curo



C. E. N. E. M. U. A.  
pintura de vehículos, dispone de una puerta de hierro tol a control remoto, pisos de cemento; en su interior, se encuentran espacios cubiertos en estructura de hierro, con cubierta de eternit con correas de hierro, pisos de cemento con un área de 63 m<sup>2</sup>; lugar de trabajo del actor; y, en la esquina Sur oriental del lote se encuentra una mediagua vieja, con paredes de adobe, cubierta cambiada de eternit, en estructura de madera, con pisos de cemento, con un área de 10 m<sup>2</sup>, que sirve de bodega.- Frente a esta mediagua, se encuentra una lavandería con tanque colector y piedra de restregar.-

3.- En el inmueble se constato, la existencia de los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y teléfono, disponen de acometidas de estos servicios, los mismos que se encuentran a nombre del actor conforme a los comprobantes adjuntos al proceso, las Calles son asfaltadas con veredas y bordillos de cemento.-

Particular que pongo en su conocimiento, en honor a la verdad, constatados en el inmueble motivo de prescripción y los documentos que se hacen referencia, a los que me remito.-

Ing. Manuel Silva Vásquez.-  
PERITO.-

Presentado el día de hoy viernes cinco de agosto del dos mil once, a las diez horas y veinte minutos. Adjunta. CINCO COMPROBANTES DE CONSUMO DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA. Certifico.

---

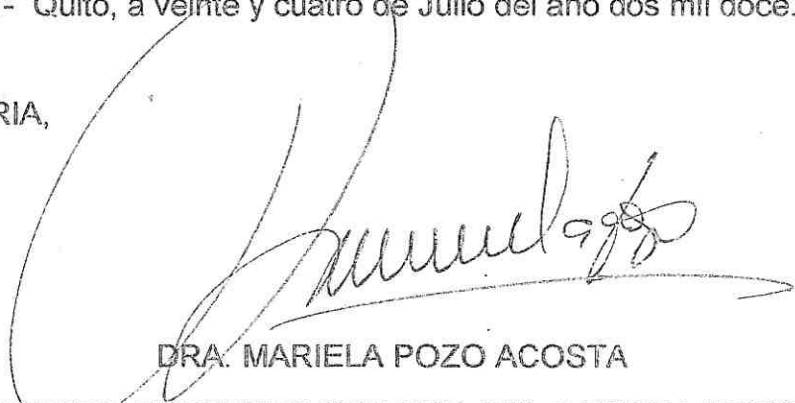
Lcdo. Guido Espinoza Espinoza  
SECRETARIO



# Dra. Mariela Pozo Acosta

RAZON DE PROTOCOLIZACION:- A petición del Doctor Héctor Elizalde M., ABOGADO, con matrícula profesional número seis mil novecientos ocho, del Colegio de Abogados de Pichincha, protocolizo en mi Registro de Escrituras Públicas, actualmente a mi cargo, las copias certificadas del informe pericial y Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, dictada por el Juez Vigésimo Primero de lo Civil del Pichincha, de fecha once de Julio del año dos mil doce a favor del señor CARLOS ALFREDO LEMA SIMBAÑA, del inmueble ubicado en la esquina de las calles De Los Viñedos, con nomenclatura E DIEZ – DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS, del Barrio San José del Inca, de la Parroquia Chaupicruz, hoy Jipijapa, de la ciudad y Cantón Quito, Provincia de Pichincha, constantes de seis fojas útiles incluida la petición.- Quito, a veinte y cuatro de Julio del año dos mil doce.- DVN.-

LA NOTARIA,



DRA. MARIELA POZO ACOSTA

NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA DEL CANTON QUITO

SE PROTOCOLIZO ANTE MI Y EN FE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA CERTIFICADA, DEBIDAMENTE SELLADA Y FIRMADA EN QUITO, A VEINTE Y CUATRO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE.- DVN.-

LA NOTARIA,



DRA. MARIELA POZO ACOSTA  
NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA DEL CANTON QUITO

NOTARIA TRIGÉSIMA PRIMERA DEL D.M. DE QUITO

4. Cuatro



FECHA: 28 AGO 2014  
HORA: 9:35  
FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]  
NUMERO HOJA: 354

2013-056087  
28 AGO 2014

Quito

Oficio STHV-GT-

003627

Comisión  
[Firma]

Doctor  
Mauricio Bustamante Holguín  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO  
Presente

Señor Secretario General:

En atención al Oficio N°. SG 0409 del 15 de julio de 2014, ingresado con HC. 2013-056087 del 29 de abril de 2013, en el cual solicita se emita informe y criterio técnico referente al pedido formulado por el señor Carlos Alfredo Lema Simbaña, quien requiere la autorización para la subdivisión por prescripción extraordinaria de dominio del lote con predio N°. 80642, clave catastral N°. 11607-07-027, ubicado en el barrio San José de El Inca, parroquia Jipijapa.

**NORMA LEGAL VIGENTE**

- Expediente N°. 2950-2010
- Ordenanza Metropolitana N°. 447, reformatoria de la Ordenanza Metropolitana N°. 0171, Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), Anexo 11, Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), Cuadro N°. 12 Zonificación para edificación y habilitación del suelo.

**CRITERIO TÉCNICO**

De conformidad con lo determinado en el Anexo 11-PUOS de la Ordenanza Metropolitana N° 447, del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial; en aplicación de lo establecido por las regulaciones metropolitanas asignadas al lote con número predial 80642 y clave catastral 11607-07-027, que constan en el IRM de consulta de 08/04/2013, y en base al análisis de los informes emitidos por las respectivas instancias Municipales, que forman parte del Expediente N° 2910-2010, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **Criterio Técnico Desfavorable** al fraccionamiento solicitado por cuanto la zonificación asignada al lote es D5 (D304-80), establece para el lote mínimo un área de 300 m<sup>2</sup>; el lote a ser fraccionado tiene un área de 312,91 m<sup>2</sup> y los lotes propuestos tienen áreas de 172,42 m<sup>2</sup> y 140,49 m<sup>2</sup>, respectivamente, incumpliendo con el área del lote mínimo establecida por la zonificación asignada al lote.

Atentamente,

[Firma]

Arq. Hugo Chacón Cobo  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Carpeta con documentación recibida constante en 36 hojas útiles, incluyendo un plano y un CD

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Iván Martínez	2014-07-23	[Firma]
Revisado por:	Arq. Carlos Quezada		



Comisión

9 09/11/15



Expediente de Procuraduría No. 03426-2013

Abogado  
Sergio Garnica Ortiz  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente.-

De mi consideración:



En atención al Oficio No. SG 2036 de 16 de septiembre de 2015, en el que solicita informe legal referente a la posibilidad de aplicar un régimen de propiedad horizontal, si existe voluntad de las partes; o, aprobar la subdivisión como lotes por excepción, en relación con la aprobación de subdivisión para cumplir con la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio No. 80642 y clave catastral No. 11607-07-027, ubicado en el barrio San José de El Inca, indico lo siguiente:

La Procuraduría Metropolitana, mediante Oficio Expediente No. 2013-03426 de 13 de agosto de 2015, se pronunció sobre la aplicación de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, que implicaría una subdivisión que genera una afectación a las condiciones de zonificación del predio. En dicho pronunciamiento se hace referencia al Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, en el que la Procuraduría Metropolitana, absolvió la consulta planteada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, para los casos de fraccionamientos producidos a causa de las sentencias dictadas en juicios de prescripción adquisitiva de dominio.

En el criterio emitido mediante el Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, la Procuraduría Metropolitana analiza cada uno de los posibles escenarios en cuanto a una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, y el procedimiento a seguir en dichos escenarios, para cumplir con la obligación de acatar el fallo judicial.

Uno de los escenarios planteados en la absolución de consulta, plantea:

*"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...”*

En relación al régimen de propiedad horizontal, este es un régimen legal bajo el cual las áreas construidas o por construirse son susceptibles de individualizarse, venderse o enajenarse, a través de alícuotas, sin que por ello deje de existir una relación de copropiedad entre los propietarios de las alícuotas.

La decisión judicial referente a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en el caso que la demanda verse sobre una parte de un bien de mayor extensión, no dispone la constitución de un derecho de copropiedad sobre el bien objeto de la litis, lo que genera es un derecho real de propiedad independiente sobre el bien que versa la demanda.

En este sentido, la aplicación de un régimen de propiedad horizontal en el presente caso desvirtuaría la naturaleza del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y su sentencia; y, por otra parte, la aprobación de la subdivisión con lotes por excepción, se daría en el contexto del criterio legal emitido por Procuraduría Metropolitana mediante Oficio No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011.

Cabe puntualizar que en estos casos se deberá establecer el porcentaje correspondiente a contribución de áreas verdes, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial, conforme lo dispone el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto el expediente completo.

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Elaborado por:	Patricio Guerrero.	23-10-2015	