



Administración
Zonal Quitumbe



Quito
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-
2024-435

INFORME TÉCNICO

DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
Unidad Zonal de Gestión Urbana

Asunto: Solicitud de prescripción extraordinaria adquisitiva

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2024/08/29	Ing. Alejandra Sánchez	1.0	Informe

1. INTRODUCCION

En atención al memorando Nro. GADDMQ-AZQ-2024-1606-M que hace referencia a la "(...) EMISIÓN DE NUEVOS INFORMES EN RESPUESTA A SESION 030 EXTRAORDINARIA DE CONCEJO METROPOLITANO".

Según memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0291-M solicita:

"(...)Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1756-O de 18 de abril de 2023, suscrito por el Abg. Isaac Byun, Secretario General Subrogante del Concejo Metropolitano de Quito, documento mediante el cual y por disposición de la señora Concejala Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, solicita que: " en el término de (8) días, remita para conocimiento de la Comisión en mención, su informe técnico y legal respecto a la petición de la abogada Mery Paulina Calero León)", me permito comunicar y solicitar:

1.- Con oficio sin número ingresado en a la Comisión de Uso de Suelo con fecha 06 de abril de 2023, suscrito por la Abg. Mery Paulina Calero, solicitó: " se autorice el fraccionamiento del número de predio 518181 por cuanto sobre dicho lote existe una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio favorable, con el número de juicio 17303-2011-1471, para lo cual adjunto copia de dicha sentencia, informe pericial, ya que en resolución número 022-CUS-2023, resolvió el desbloqueo temporal, para dar cumplimiento a dicha sentencia".

2.- Conforme consta en la sentencia dictada dentro del Juicio Nro. 17303-2011-1471 seguido en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, se declaró: "se acepta la demanda y se declara la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio que ha operado a favor del señor **SEBASTIAN CHIMBO LEON**, respecto del inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, lotización El Manantial, lote No. 33, el predio está identificado con la nomenclatura municipal S45-50, ubicado en la calle de numeración municipal Oe4B y la Calle S46 que conecta perpendicularmente con la vía "Mariscal Antonio José de Sucre", con una superficie de 299.70 metros cuadrados(...)"

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

Fundamentado en la disposición legal del art 406 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con el art.66 y art 27 del Código Orgánico de la Función Judicial sin que sea necesario realizar más análisis, administrado justicia, en nombre del pueblo soberano del Ecuador y por la autoridad de la constitución y las leyes de la republica Con Proceso de Juicio **No. 17303-2011-1471**, Se acepta la demanda y se declara la prescripción adquisitiva de dominio que ha operado a favor del Sr. Sebastián Chimbo León respecto al inmueble ubicado en la provincia de pichincha, cantón Quito, parroquia Chillogallo, lotización El Manantial, lote No 33,el predio está identificado con nomenclatura municipal S45-50 ubicado en la calle Oe4B y calle S46 que conecta perpendicularmente con la Vía Mariscal Sucre con una superficie de 299,70 m2 circunscrito dentro de los siguientes linderos **NORTE:** Con longitud **21,50** metros, con la propiedad del Sr Arnulfo Escobar SUR: Con longitud **21,50** metros, con la propiedad del Sr Luis Velásquez **ESTE:** Con una longitud de 13,96 metros con calle publica Oe4B y **OESTE:** Con una longitud de 13,96 metros con propiedad del Sr Jorge Mina Cisneros.



Administración Zonal Quitumbe



Quito
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-
2024-435

INFORME TÉCNICO

DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
Unidad Zonal de Gestión Urbana

3.-ANÁLISIS TECNICO

N° 790370		FECHA DE EMISIÓN 2023/04/28 09:25	
CÉDULA CATASTRAL - DATOS		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO			
C.C./R.U.C:	1705674222		
Nombre o razón social:	CHILUISA TAIPE JAIME OSWALDO Y OTRO		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	518181		
Estado:	AFECTADO		
Geo clave:			
Clave catastral anterior:	3240925002000000000		
Coordenadas SIRES DMQ:	493588.04 / 9965449.79		
Año de construcción:	1997		
En derechos y acciones:	SI		
Destino económico:	NO TIENE		
Dirección:	2763 CALLE S/N		
Barrio/Sector:	VERTIENTES SUR		
Parroquia:	GUAMANI		
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe		

1. De conformidad las Regularizaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM)

DATOS DEL LOTE	
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD
Denominación de predio:	
Estado:	NO DETERMINADO
Área según escritura:	48,345.45 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral):	51,887.58 m2
Área regularizada:	NO
Frente total:	781.93 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 4,834.54 m2 [SU]
Área excedente (+):	3,542.13 m2
Área diferencia (-):	0.00 m2
Denominación de lote:	-
Valoración especial:	NO



INFORME TÉCNICO

DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS Unidad Zonal de Gestión Urbana

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo: (SU) Suelo Urbano		Subclasificación suelo: Consolidado	
Componente urbanístico			
Uso suelo general: (R) Residencial		Uso suelo específico: (RUM-3) Residencial de Media Densidad 3	
Tratamiento: Mejoramiento Gradual		PIT: QU-PITU009	
Edificabilidad Básica (D5)		Edificabilidad General Máxima (I)	
Código edif. básica: D5 (D403-70)	Código edif. máxima: N/A	Altura de: N/A	
Lote mínimo: 400 m2	Número de pisos: N/A	COS total: N/A	
Frente mínimo: 12 m			
COS PB: 70.00 %			
COS total: 210.00 %			
Forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica			
Retiro frontal: 0 m			
Retiro lateral: 0 m			
Retiro posterior: 3 m			
Entre bloques: 6 m			
Altura de pisos: 12 m			
Número de pisos: 3			
Factibilidad de servicios: SI			
Componente estructurante			
Clasificación suelo: (SU) Suelo Urbano		Subclasificación suelo: Consolidado	
Componente urbanístico			
Uso suelo general: (R) Residencial		Uso suelo específico: (E) Equipamiento	
Tratamiento: Mejoramiento Gradual		PIT: QU-PITU009	
Edificabilidad Básica (A70.EQ)		Edificabilidad General Máxima (I)	
Código edif. básica: A70.EQ (A1002-35)	Código edif. máxima: N/A	Altura de: N/A	
Lote mínimo: 1000 m2	Número de pisos: N/A	COS total: N/A	
Frente mínimo: 25 m			
COS PB: 35.00 %			
COS total: 70.00 %			
Forma de ocupación: (A) Aislada			
Retiro frontal: 5 m			
Retiro lateral: 3 m			
Retiro posterior: 3 m			
Entre bloques: 6 m			
Altura de pisos: 8 m			
Número de pisos: 2			
Factibilidad de servicios: SI			

Edificabilidad Básica (A70.EQ)		Edificabilidad General Máxima (I)	
Código edif. básica: A70.EQ (A1002-35)	Código edif. máxima: N/A	Altura de: N/A	
Lote mínimo: 1000 m2	Número de pisos: N/A	COS total: N/A	
Frente mínimo: 25 m			
COS PB: 35.00 %			
COS total: 70.00 %			
Forma de ocupación: (A) Aislada			
Retiro frontal: 5 m			
Retiro lateral: 3 m			
Retiro posterior: 3 m			
Entre bloques: 6 m			
Altura de pisos: 8 m			
Número de pisos: 2			
Factibilidad de servicios: SI			
Componente estructurante			
Clasificación suelo: (SU) Suelo Urbano		Subclasificación suelo: Consolidado	
Componente urbanístico			
Uso suelo general: (R) Residencial		Uso suelo específico: (RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad 4	
Tratamiento: Mejoramiento Gradual		PIT: QU-PITU009	
Edificabilidad Básica (C18)		Edificabilidad General Máxima (C23)	
Código edif. básica: C18 (C303-60)	Código edif. máxima: C23(C306-60)	Altura de: 24 m	
Lote mínimo: 300 m2	Número de pisos: 6	COS total: 360.00 %	
Frente mínimo: 10 m			
COS PB: 60.00 %			
COS total: 180.00 %			
Forma de ocupación: (C) Continua con retiro frontal			
Retiro frontal: 3 m			
Retiro lateral: 0 m			
Retiro posterior: 3 m			
Entre bloques: 6 m			
Altura de pisos: 12 m			
Número de pisos: 3			
Factibilidad de servicios: SI			



Administración
Zonal Quitumbe



Quito
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-
2024-435

INFORME TÉCNICO

DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
Unidad Zonal de Gestión Urbana

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	48.345,45 m ²	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	51.887,58 m ²	
Área según levantamiento	0.00 m ²	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Uso de suelo específico	Área
Lote mínimo	400 m ²
Frente mínimo	12 m
Uso de suelo	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3
Código de edificabilidad máxima	A70.EQ (A1002-35)

Cuadro N°3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva	AREA	OBSERVACIONES
No. 17303-2011-1471		
LOTE	299,70m ²	Lote NO cumple con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 400m ²

Cuadro N°4 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	21.50m	21.50m	13.96m	13.96m



Administración
Zonal Quitumbe



Quito
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-
2024-435

INFORME TÉCNICO

DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
Unidad Zonal de Gestión Urbana

Cuadro N°5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m ² según anexo 3 tabla valor del suelo Ref Ordenanza 027 y PUGS	\$79,00 dólares
Valor estimado por contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, de acuerdo al COOTAD Artículo IV.1.79.	Lote prescrito*valor del aiva*0,15 299,70m ² *\$79,00*0,15 \$3551,44

Valor estimado por contribución: Tres mil quinientos cincuenta y cinco con 44/100



Y en consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, NO cumple con las condiciones generales de los inmuebles de la zona "lote mínimo", pero cumple con el **frente mínimo**.

4. BASE LEGAL

"(...)CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022 QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO", LIBRO IV.1 "DEL USO DEL SUELO", LIBRO IV "EJE TERRITORIAL", DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Administración
Zonal Quitumbe



Quito
Alcaldía Metropolitana

INFORME TÉCNICO

DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
Unidad Zonal de Gestión Urbana

CÓDIGO:
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-
2024-435

Artículo 2266.157.-Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías.- No se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos: a. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado. b. Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano. c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.

Artículo 2266.160.-Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.-En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente. (...)"

Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo Rameix, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1 ."(...) la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, **afecta 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 Consejo Metropolitano,** en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de este inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podrá iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente (...)"



Administración
Zonal Quitumbe



Quito
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-
2024-435

INFORME TÉCNICO

DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
Unidad Zonal de Gestión Urbana

5. CONCLUSIONES

Del análisis técnico se desprende que, la prescripción adquisitiva de dominio de una parte del inmueble del predio No.518181, No Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, tales como, "lote mínimo" y de "frente mínimo", el área prescrita corresponde a 299.70 m² menor a 400m² determinado en la zonificación vigente.

La Unidad de Gestión Urbana emite este informe en base al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y el Pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana la misma que se describe en el Expediente No.:2950-2010 de fecha 31 Oct 2011, Referencia: Consulta sobre sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, suscrito por la Señora Magíster Natalia Novillo Rameix, SECRETARIA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, la cual describe en MARCO NORMATIVO APLICABLE, claramente especifica en el literal B.2.1.

La Dirección de Asesoría Jurídica verificará la idoneidad de la documentación y la factibilidad legal del trámite, dará continuidad conforme en el ámbito de sus competencias lo que el marco legal vigente.

Ing. Alejandra Sánchez
JEFATURA DE GESTION URBANA.

Acción	Responsable	Siglas	Fecha
Elaboración	Arq. Lourdes Yungan	UGU	02/09/2024
Revisión	Ing. Alejandra Sánchez	DGT	02/09/2024