



Administración  
Zonal Quitumbe



Quito  
Alcaldía Metropolitana

**CÓDIGO:**  
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-  
2024-436

**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
2024/09/02	Arq. Ana Lucia Loza	2.0	Informe

**1. INTRODUCCION**

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-2024-1607-M donde solicita nuevos informes.

El Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0274-M que hace referencia:

Al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1757-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 17306-2014-0806, 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. 17306-2014-0806 seguido en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, se declaró: “(...) la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio a favor de los señores CESAR LLUMIQUINGA NACASHA Y MARIA ANGELA LOYA INQUILLA, respecto de lote signado con el Nro. 66, ubicado entre la calle UlquÑan S46-385 y Autopista Quito – Alóag en la Lotización El Manantial de la parroquia de Chillogallo del Distrito metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 349,59 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 el art 27 del Código Orgánico de la Función judicial sin que sea necesario realizar más análisis, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, rechazando la reconvención formulada se acepta la demanda, y se declara la Prescripción adquisitiva de dominio que ha operado a favor de los señores Cesar Lumiquinga Nacasha y María Ángela Loya Inquilla respecto del lote signado con el No.66, ubicado de la parroquia entre la calle Ulqu Ñan S46-385 y autopista Quito-aloag la lotización El Manantial, de la parroquia Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de pichincha con una superficie de 349,59 m2 circunscrito dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con una longitud de 25,80 metros con la propiedad de la Sra. María Untuña, **SUR:** Con una longitud de 25,80 m con la propiedad de la Sra. María Livichusca, **ORIENTE:** Con una longitud de 13,55 m con la calle publica A y eje de la autopista Quito Aloag y **OCCIDENTE:** Con la calle ulqu ñan en una extensión 13,55 m.



Administración  
Zonal Quitumbe



Quito  
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:  
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-  
2024-436

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:	2783 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:	OU-PITU009
Edificabilidad Básica (D5)		Edificabilidad General Máxima ( )	
Código edif. básica:	D5 (D403-70)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	400 m2	Altura de:	N/A
Frente mínimo:	12 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	70.00 %	COS total:	N/A
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:	OU-PITU009
Edificabilidad Básica (A70.EO)		Edificabilidad General Máxima ( )	
Código edif. básica:	A70.EO (A1002-35)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	1000 m2	Altura de:	N/A
Frente mínimo:	25 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	35.00 %	COS total:	N/A
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.EO)		Edificabilidad General Máxima ( )	
Código edif. básica:	A70.EO (A1002-35)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	1000 m2	Altura de:	N/A
Frente mínimo:	25 m	Número de pisos:	N/A
COS PB:	35.00 %	COS total:	N/A
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:	OU-PITU009
Edificabilidad Básica (C18)		Edificabilidad General Máxima (C23)	
Código edif. básica:	C18 (C303-60)	Código edif. máxima:	C23(C306-60)
Lote mínimo:	300 m2	Altura de:	24 m
Frente mínimo:	10 m	Número de pisos:	6
COS PB:	60.00 %	COS total:	360.00 %
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		



INFORME TÉCNICO

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

OBSERVACIONES:

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
VÍA LOCAL (50.0m)	ARTERIAL	25.00		El lote se encuentra afectado por una línea de intención vial aprobado en el mapa PUOS V2 (ORD. 210), el informe técnico de replanteo vial solicitará a la EPMMOP. (REF:TRAZADO VIAL ESCALÓN 1 Y 2)
Prolongación Sur Av. Mariscal Sucre	ARTERIAL	25.00	5.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial/colector/expressa], solicitará el informe técnico de afectación y replanteo vial a la EPMMOP, GADPichincha o MTOP según corresponda.
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	25.00	5.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial/colector/expressa].
QUEBRADA UGRUPUNGO [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.

VIAS					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
SIREC-Q	CALLE S/N	12	6 DEL EJE	2763	
IRM	PASAJE A	6	3 DEL EJE		
IRM	PASAJE B	6	3 DEL EJE		
IRM	PASAJE C	6	3 DEL EJE		
IRM	PROLONGACION DE LA AV. MARISCAL ANTONIO JOSE DE SUCRE	50	25 DEL EJE		
IRM	ULOUÑAN	9	4.5 DEL EJE		
IRM	CAMINO A LA HCDA. LA ISLA	9	4.5 DEL EJE		
IRM	PASAJE S/N (SECTOR SUR-OCCIDENTAL)	6	3 DEL EJE		

OBSERVACIONES	
Descripción	
SECCION DE VIAS DE ACUERDO A HOJAS DE TRAZADO VIAL DEL SECTOR. ORDENANZA GENERAL VIGENTE Y RESOLUCION DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO N° C-127 DE FECHA 28/ABR/2017./ SECCION MINIMA DE ACERA EN LA PROLONGACION DE LA AVENIDA "MARISCAL ANTONIO JOSE DE SUCRE" DE 5.00 M./ SECCION MINIMA DE ACERAS EN LAS CALLES "ULOUÑAN Y CALLE "CAMINO A LA HCDA LA ISLA" DE 1.50 M./ SECCION MINIMA DE ACERAS EN LOS PASAJES "A", "B", Y "C" DE 1.00 M./ RADIOS DE CURVATURA MINIMOS 5.00 M./	

- Afectación por trazado vial Escalón 1 y2
- Afectación vial por prolongación Av. Mariscal Sucre
- Debe cumplir con retiro de construcción para proceso de construcción
- Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	48.345,45 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	51.887,58 m2	
Área según levantamiento	0.00 m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Uso de suelo específico	Área
Lote mínimo	400 m2
Frente mínimo	12 m
Uso de suelo	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3



Administración  
Zonal Quitumbe



Quito  
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:  
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-  
2024-436

INFORME TÉCNICO

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

Código de edificabilidad máxima

A70.EQ (A1002-35)

Cuadro N°3 Cuadro de prescripción adquisitiva

Prescripción Adquisitiva	AREA	OBSERVACIONES
<b>No. 17306-2014-0806</b>		
LOTE	349,59M2	Lote <b>NO cumple</b> con el lote mínimo en relación a la zonificación. Lote mínimo 400m2

Cuadro N°4 Cuadro de linderos

LINDEROS				
Lote N°	Norte	Sur	Este	Oeste
	25.80m	25.80m	13.55m	13.55m

Cuadro N°5 Valor por Contribución económica

Valor estimado por m <sup>2</sup> 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  349,59m2*\$79,00*0,15  <b>\$4.142,64</b>



Administración  
Zonal Quitumbe



Quito  
Alcaldía Metropolitana

CÓDIGO:  
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-  
2024-436

INFORME TÉCNICO

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

Valor estimado por contribución: Cuatro mil ciento cuarenta y dos con 64/100

518181

Lote prescrito



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

**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



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-  
2024-436

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 (...)"

## 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 349.59 m<sup>2</sup> menor a 400m<sup>2</sup> determinado en la zonificación vigente.

Razón por la que se emite **Informe Técnico desfavorable, motivo que no cumple con las condiciones generales de los inmuebles de la zona.**

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



Administración  
Zonal Quitumbe



Quito  
Alcaldía Metropolitana

**CÓDIGO:**  
AZQ-DZHOP-UZGU-IT-  
2024-436

**INFORME TÉCNICO**

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

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