



INFORME EDIFICIO PANORAMA TRES

En atención a su Oficio No. GADDMQ-DC-MCSC-2021-0721-O de 27 de diciembre de 2021, en el cual solicita: "(...) *informe pormenorizado, documentado y con línea de tiempo en el cual se aprobó el Proyecto "Edificio Panorama"*", dentro de las competencias de la Dirección Metropolitana de Catastro, esto es a lo concerniente a la regularización de áreas de terreno requerida por el señor Carlos Romeo Vera Meneses, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No.126 (Código Municipal vigente hasta el 14 de diciembre de 2021). Al respecto manifiesto:

A.- ANTECEDENTES:

Mediante trámite No. SGD 2017-AZCE-C09499 de 21 de noviembre de 2017, el señor Carlos Romeo Vera Meneses, en calidad de propietario del inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal (inscrita el 12 de abril de 1978 en el Registro de la Propiedad, según certificados de gravámenes adjuntos), constan catastrados los predios Nos. 40278, 34840, 50565, 40277 y 7237, clave catastral No. 10807-12-003, ubicados en el sector Bellavista, de la parroquia Ñaquito, solicita acogerse al trámite de Regularización de Excedentes y Diferencias de Superficie (Fuera ETAM).

Dentro de expediente se encuentra como antecedente de dominio los siguiente:

1.- Mediante Acta de Remate de Faja de Terreno Municipal No. 97, ubicada en la calle Bossano, celebrada el 27 de abril de 1971, se adjudicó y transfirió en favor del señor Gonzalo Guevara Moreno, el dominio y posesión de la faja de terreno No. 97, ubicada en la calle Bossano de una superficie de 1.157 m²., dentro de los siguientes linderos:

Norte: Calle Bossano;

Sur: Propiedad del adjudicatario Gonzalo Guevara Moreno;

Oriente: Propiedad Municipal; y,

Occidente: propiedad particular.

2.- Mediante escritura de compraventa y aclaratoria de superficie celebrada el 4 de noviembre de 2008 (1.157m² a 1760m²), inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de enero de 2009, los cónyuges Carlos Romeo Vera Meneses y Nelly Zambrano Jiménez, adquirieron la Alícuota del 60% respecto del lote general y el derecho a ejecutar otras fases de construcción sobre el lote donde se levanta el Edificio Panorama Tres de la parroquia Benalcázar.

LINDEROS LOTE GENERAL:

NORTE: En 35,60 metros con la calle Bossano;



SUR: En 25,20 metros con el Edificio Panorama Uno, con terreno y construcción del Edificio Panorama Uno que fue propiedad del señor Gonzalo Guevara Moreno, en una parte y en otra, en 17,00 metros con propiedad particular y por último en 17,00 metros con vía a Tumbaco;

ORIENTE: En 40,45 metros con calle Panorama; y,

OCCIDENTE: En 58,00 metros con propiedad del licenciado Efraín Maús.

LINDEROS ALÍCUOTA ADQUIRIDA:

Los linderos específicos de la alícuota del sesenta por ciento (60%), que se venden, son los siguientes:

NORTE, en treinta y cinco metros, calle Bossano;

SUR, en diecinueve punto cincuenta metros con área de terreno donde se levanta el Edificio Panorama Tres, en una parte y en otra en diecisiete metros con propiedad particular y por último en otra parte en diecisiete metros con vía a Tumbaco;

ORIENTE, en quince metros con calle Panorama en parte y en otra parte treinta y seis metros con área de terreno donde se levanta el Edificio Panorama Tres; y,

OCCIDENTE, en cincuenta y ocho metros con propiedad del licenciado Efraín Báus;

Con una superficie total de MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (1.760m²). Datos tomados de la escritura.

3.- Los cónyuges Carlos Romeo Vera Meneses y Nelly Esperanza Zambrano Jiménez, son también propietarios de los departamentos que formaban parte del Edificio Panorama Tres y que son los siguientes:

-Departamento UNO, estacionamiento UNO y Bodega UNO, según escritura de compra otorgada el 05 de enero del 2016, ante el Notario Décimo Séptimo, inscrita el 11 de marzo del 2016;

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA EN TERRENO 11,20%

-Departamento DOS, Bodega TRES y Estacionamiento CUATRO, según escritura de compra otorgada el 31 de marzo del 2015, ante el Notario Décimo Séptimo, inscrita el 04 de mayo del 2015;

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA EN TERRENO 8,80%

-Departamento TRES, Estacionamiento TRES y Bodega DOS, según escritura de compra otorgada el 05 de enero del 2016, ante el Notario Décimo Séptimo, inscrita el 10 de mayo del 2016;

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA EN TERRENO 8,80%



-Departamento CUATRO y Estacionamiento DOS, según escritura de compra otorgada el 15 de enero del 2013, ante el Notario Décimo Séptimo, inscrita el 29 de julio del 2013, (datos tomados de los certificado de gravámenes adjuntos al trámite).

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA EN TERRENO 11,20%

4.- Sumados los porcentajes en terreno y alícuotas de los cuatro departamentos y el 60% de la alícuota adquirida, los cónyuges Carlos Romeo Vera Meneses y Nelly Zambrano Jiménez, consolidan el 100% del lote de terreno del Edificio Panorama Tres (declarado en propiedad horizontal -inscrita el 12 de abril de 1978-) circunscrito dentro de los linderos generales que se especificaron anteriormente.

B.- BASE NORMATIVA APLICABLE:

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 303 de 19 de octubre de 2010:

El artículo 481.1. acerca de los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, dispone: *“Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización (...)”*.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 1615 de 14 de julio de 2021, reformado el 26 de noviembre de 2021, vigente hasta el 14 de diciembre de 2021:

El artículo 2241 (antes artículo 1 de la Ordenanza 126), **sobre el ámbito de aplicación y excepciones, dispone:** *“El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales (...)”*.



El artículo 2252 , señala: “**Regularización de excedentes de superficie que superan el ETAM.-** En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM con relación al título de dominio, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado. Los actos de rectificación de superficies referidos en esta normativa, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros”.

El artículo 2254 (antes artículo 15 de la Ordenanza No.126, literales a) y c), dispone: “**Casos especiales.-** Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro y el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá cada quince días y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, en los siguientes casos:

a.- En los casos relacionados con propiedades horizontales; (...),

c.- Cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural (...).”.

C.- ANÁLISIS TÉCNICO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE ÁREAS:

Análisis realizado en base a la documentación constante en el expediente que reposa en el archivo central de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Requisitos:

Los predios números: 40278, 34840, 50565, 40277 y 7237 (**que formaban parte de una propiedad horizontal tal como se señala en Antecedentes**) se regularizaron en aplicación de la Ordenanza 126 (Código Municipal vigente hasta el 14 de diciembre de 2021), conforme a la documentación solventada por el usuario el cual contenía la siguiente información, de conformidad a lo establecido en el artículo IV.1.155 del Código Municipal (artículo 2247, vigente hasta el 14 de diciembre de 2021), estos documentos son:

Formulario de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno firmado por el propietario del lote y se indican los siguientes datos:

-Nombre completo: CARLOS ROMEO VERA MENESES, cedula de ciudadanía: 1702589936
-Teléfono: 3331770



- Urbanización / Lotización: Bellavista Parroquia: Iñaquito
- Sector/Barrio: Bellavista Clave Catastral: 10807-12-003
- Predio: 40278
- Área de Escritura: 1157,00 m2, forma de adquisición: compraventa- aclaratoria de superficie de 760 metros cuadrados. Área de Levantamiento Georeferenciado: 2246,84 m2
- Forma de Adquisición: Compra-Venta
- Notaria Décimo Sexta, otorgada el 04 de noviembre del 2008 inscrita 26 de enero de 2009.
- Acta de Protocolización (acta de remate de faja de terreno numero 97)
- Certificados de Gravámenes C120877866001, C120877867001, C120877868001, C120877869001, C120877864001.
- Copia de cédula del Propietario. Tasa Administrativa.
- Levantamiento planimétrico.

Siguiendo el procedimiento establecido para esta clase de trámites, se verifican los linderos de escrituras con el plano de levantamiento topográfico los cuales son coincidentes; así mismo la consolidación de los mismos, y se analiza que no afecta a ningún lote colindante conforme los siguientes datos:

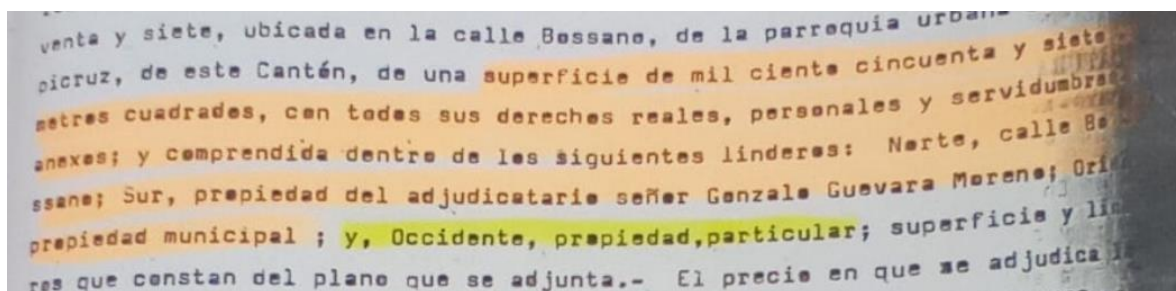
Linderos Adjudicación de faja 1971:

Norte: CALLE BOSSANO

SUR: PROPIEDAD DEL ADJUDICATARIO SEÑOR GONZALO GUEVARA MORENO

ORIENTE: PROPIEDAD MUNICIPAL

OCCIDENTE: PROPIEDAD PARTICULAR





tes ochenta y nueve, de la Ley de Régimen Municipal.- A las seis de la tarde de este día, se declaró cerrado el remate y se entró a examinar y calificar las posturas presentadas por las diversas fajas de terreno y se encontró que por la faja número noventa y siete, de la calle Bossano, de esta ciudad, había una sola oferta, habiendo sido aceptada por reunir los requisitos básicos, la misma que dice: "OFERTA: Yo, Germán Avila Vargas, en nombre de Gonzalo Guevara Moreno, por la faja número noventa y siete de mil ciento cincuenta y siete metros cuadrados, ofrezco la cantidad de Setenta mil sucres oo/loo (\$ 70.000,oo), pagadera en la siguiente forma: De contado y en dinero efectivo, Setenta mil sucres oo/loo (\$ 70.000,oo) Para constancia y ratificándome en esta oferta, firmo en Quito, a veinte y siete de abril de mil novecientos setenta y uno.- Firmado.- Germán Avila

Linderos Compraventa 60% alícuota-Aclaratoria:

Norte: En treinta y cinco metros con calle Bossano;

Sur: En diecinueve punto cincuenta con área de terreno donde se levanta el Edificio Panorama Tres, en una parte y en otra en diecisiete metros con propiedad particular y por último en otra parte en diecisiete metros **con vía a Tumbaco.**

Oriente: En quince metros con calle Panorama en parte y en otra treinta y seis metros con área de terreno donde se levanta el Edificio Panorama Tres;

Occidente: En cincuenta y ocho metros con propiedad del licenciado Efraín Báus:-con una superficie total de 1760 metro cuadrados.

venden, son los siguientes: NORTE: En treinta y cinco metros con calle Bossano;
SUR: en diecinueve punto cincuenta metros con área de terreno donde se levanta el Edificio Panorama Tres, en una parte y en otra en diecisiete metros con propiedad particular y por último en otra parte en diecisiete metros con vía a



Tumbaco; ORIENTE: en quince metros con calle Panorama en parte y en otros treinta y seis metros con área de terreno donde se levanta el Edificio Panorama Tres; OCCIDENTE: en cincuenta y ocho metros con propiedad del licenciado Efraín Báus; ARRIBA cielo; y, ABAJO: suelo:- con una superficie total real de MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS.- CLAUSULA CUARTA:- ACLARATORIA: Las partes tienen a bien ACLARAR y RECTIFICAR la superficie real de terreno que le corresponde al inmueble materia de la presente escritura referido en el literal d) de la cláusula anterior y antecedentes en todas las partes en que se haga referencia a la superficie de terreno, debiendo hacer constar que la superficie real es la de MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS, conforme se desprende de

Se indica que de acuerdo a aclaratoria se determina que como área real de terreno corresponde a **MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS.**

Linderos Levantamiento:

NORTE: CALLE IGNACIO BOSSANO;

SUR: PROPIEDAD DEL ADJUDICATARIO SEÑOR GONZALO GUEVARA MORENO;

ORIENTE: PROPIEDAD MUNICIPAL; y,

OCCIDENTE: PROPIEDAD PARTICULAR



Se ha verificado que los linderos se encontraban consolidados respecto a los linderos mencionados en escrituras inscritas, por lo que la regularización se basó en la superficie total por errores de medición aplicando la ordenanza 126 (Código Municipal, vigente hasta el 14 de diciembre de 2021), sin modificar los linderos establecidos (propietarios particulares y propiedad municipal respectivamente).

Cabe anotar que de conformidad al artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “(...) las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas”. En este proceso, se podría colegir que según consta en antecedentes el adjudicatario (señor Gonzalo Guevara Moreno) de la faja de terreno mencionada fue colindante de la misma (lindero sur) por lo que dichos inmuebles pasaron a formar un solo cuerpo, los cuales posteriormente fueron enajenados de esa forma (hoy propietario el señor Carlos Romeo Vela Meneses); **sin embargo, se recalca que el análisis técnico legal previo a la aprobación de dicho proceso de regularización de áreas fue aprobado por la Comisión de Casos Especiales de conformidad a lo dispuesto en el artículo IV.1.162 del Código Municipal** (artículo 2254, vigente hasta el 14 de diciembre de 2021).



Dentro del proceso regulatorio se ha procedido a realizar la inspección y a emitir el informe técnico correspondiente.

ADMINISTRACIÓN DIRECCIÓN METROPOLITANA GENERAL DE CATASTRO

INFORME TÉCNICO REGULARIZACIÓN DE SUPERFICIES DE TERRENO DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES EN EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha :28-03-2018
Trámite No. 2017-AZCE-C09499

DATOS DEL PREDIO:

Nombre del Propietario:	CARLOS ROMEO VERA MENESES
Predio No.	40278, 34840, 50568, 40277, 7237
Clave Catastral No.	10807-12-003
Sector/Barrio:	BELLAVISTA
Parroquia:	ÑAQUITO
linderos:	NORTE: CALLE IGNACIO BOSSANO SUR: EDIFICIO PANORAMA 1 ESTE: PASAJE PANORAMA OESTE: EDIFICIO BOSSANO
ipo de Suelo:	URBANO: X RURAL:
uperficie Escritura:	1157,00 m2.
uperficie Levantamiento:	2246,84 m2.
gularización:	EXCEDENTE (EN MÁS) 1089,84 m2. DIFERENCIA (EN MENOS) 00,00 m2.
tos de Escritura:	NOTARÍA No. SN FECHA DE CELEBRACIÓN: 20/04/1971 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20/07/1971

ADMINISTRACIÓN DIRECCIÓN METROPOLITANA GENERAL DE CATASTRO

Certificado de Gravámenes:	No. C120877866001, C120877867001, C120877868001, C120877869001, C120877864001 FECHA: 01/11/2017 VIGENTE HASTA: 01/01/2018
Levantamiento Planimétrico	FECHA: FEBRERO 2017 TÉCNICO RESPONSABLE: ARQ. LUCIA CARRERA

CONCLUSIONES:

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA ORDENANZA No 126, DEL ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL ADMINISTRADO, Y LA COMISION PARA CASOS ESPECIALES CON FECHA 28/02/2018 SE DESPRENDE QUE SOBRE EL PREDIO No 140278- 34840, 50568, 40277, 7237 EXISTE UN EXCEDENTE DE 1089,84m2, SIENDO EL ÁREA REAL A REGULARIZARSE DE 2246,84 m2.



Conforme la revisión del excedente de áreas entre la escritura y levantamiento se verificó que sobrepasa el 50% en área urbana, lo que motivó a que el presente caso sea conocido por la comisión de casos especiales, conforme su competencia establecida en el artículo IV.1.162 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (artículo 2254, vigente hasta el 14 de diciembre de 2021).

Área de Escritura: 1157,00 m² (50%= 578.50 m²) (se toma el área de la adjudicación de faja para comisión)

Área de Levantamiento Georeferenciado: 2246,84 m² (50% =1123.42 m²)

Área excedente: 1089,84 m², se verifica que excede el 50% por lo que se remite a la comisión de casos especiales.

Conforme consta del Acta de Sesión de 28 de febrero de 2018, suscrita y aprobada por los miembros de la Comisión para Casos Especiales en Sesión realizada el 27 de marzo del 2018, se determinó que **PROCEDE LA REGULARIZACIÓN** del trámite presentado por el señor Carlos Romeo Vera Meneses, por lo que se procede a realizar la actualización catastral en el SIREC-Q y a remitir el expediente completo al área legal para que se proceda a elaborar la resolución respectiva.

Mediante memorando No. 279-UFAC de 29 de marzo de 2018, la Ingeniera Martha Naranjo, Coordinadora de Gestión Territorial Catastral (S); remite al Área Legal, el trámite en referencia conjuntamente con los requisitos establecidos para esta clase de procesos conforme al numeral 2 del artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana No. 126; e, informe técnico suscrito por la Ingeniera Mayra Merino Molina, servidora municipal, quien concluye: *“EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA ORDENANZA No. 126, DEL ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL ADMINISTRADO; Y LA COMISIÓN PARA CASOS ESPECIALES CON FECHA 28 DE FEBRERO DE 2018; SE DESPRENDE QUE SOBRE EL PREDIO No. 40278, 34840, 50565, 40277 Y 7237 EXISTE UN EXCEDENTE DE 1089,84m², SIENDO EL ÁREA REAL A REGULARIZARSE DE 2246,84m²”*.

Mediante Resolución No. 117-2018 de 03 de abril de 2018, la ingeniera Geovanna Alexandra Chávez Cangás, ex Directora Metropolitana de Catastro, ejerciendo su atribución contemplada en el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, RESOLVIÓ: *"Rectificar el error técnico de medida del inmueble de los predios Nos. 40278, 34840, 50565, 40277 Y 7237, clave catastral No. 10807-12-003, ubicado en el sector Bellavista, parroquia Iñaquito antes Benalcázar, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, de propiedad del señor CARLOS ROMEO VERA MENESES, casado con NELLY ESPERANZA ZAMBRANO JIMÉNEZ, según certificados de gravámenes Nos. C120877866001, C120877867001, C120877868001,*



C120877869001, C120877864001 de 01 de noviembre de 2017, inmueble en el cual existe un excedente de superficie de 1.089,84m², entre el área que consta en la escritura y la última medición practicada determinándose por lo tanto una superficie del predio a regularizarse en 2.246,84m²". Dicha Resolución que por no haber sido impugnada se encuentra en firme y causó estado, con fecha 11 de abril de 2018.

Esta Resolución fue protocolizada el 23 de abril de 2018, ante la doctora Rocío Elina García Costales, Notaria Décimo Séptima, y se halla inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 03 de mayo de 2018, documentación con la cual se hizo la actualización catastral respectiva.

D.- ANÁLISIS HISTÓRICO SISTEMA SIREC-Q:

1.- En el año 2010, en el Sistema SIRECQ se registran dos lotes de terreno con los siguientes códigos catastrales:

-1080712007, contiene el predio 40278 a nombre del señor VERA MENESES CARLOS ROMEO

-1080712003, contiene varios predios: 7237 a nombre del señor AVILA VARGAS NELSON GERMAN; 40277 a nombre de la señora DELGADO PALACIOS LOLA ALINA; 50565 a nombre del señor ECHEVERRIA RODRIGUEZ LOLO ANTONIO; y, 34840 a nombre del señor PROANO LOPEZ DIEGO MAURICIO.





Fuente: Ortofotografía DMQ 1:1000

Como se puede observar en la imagen, el lote 1080712007, de mayor extensión, en su parte frontal se encuentra previamente relleno.

2.- En el año 2013 dentro del lote 1080712007, correspondiente al predio 40278 a nombre del señor VERA MENESES CARLOS ROMEO, se evidencian los primeros trabajos de remoción de tierras previos a la construcción.



Fuente: Imagen satelital Google Earth 2013

Se puede observar que todos los trabajos de limpieza y remoción de tierras se los realiza dentro de la extensión registrada en el catastro a esa la fecha.

3.- En el mes de septiembre de 2014 se evidencia el avance en la construcción del edificio Panorama 3, igualmente dentro de los linderos registrados a esa fecha en el catastro.



Fuente: Imagen satelital Google Earth sept 2014

En el año 2016 se realizó la actualización gráfica y alfanumérica en el sistema SIRECQ en la cual después del análisis de la situación de la tenencia de los inmuebles, y en función de las escrituras y certificados de gravámenes, se procedió a la “actualización” del bien inmueble, debido a que en base a las escrituras el lote madre está comprendido por 5 predios en alícuotas, tal y como se evidencia en los respectivos certificados de gravámenes. A su vez, se actualizó la titularidad de dominio de los predios de acuerdo al siguiente detalle:

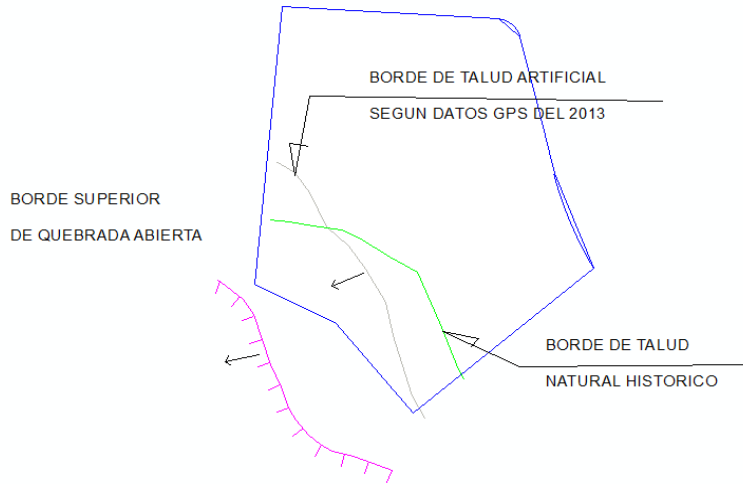
- 1080712003, que contiene cinco predios: 40278 a nombre del señor VERA MENESES CARLOS ROMEO; 7237 a nombre del señor VERA MENESES CARLOS ROMEO; 40277 a nombre de la señora VERA MENESES CARLOS ROMEO; 50565 a nombre del señor VERA MENESES CARLOS ROMEO; y 34840 a nombre del señor VERA MENESES CARLOS ROMEO.



Fuente: Imagen Google Earth 2016

Nótese las obras de infraestructura persisten dentro de los linderos registrados en catastro.

4.- El 26 de enero de 2018 previo al proceso de regularización de áreas, se implantan los accidentes geográficos existentes contemplando preliminarmente, taludes y bordes de quebrada de acuerdo al gráfico que sigue:



Fuente: Informe 10 – EYSIG (01/2018)

5.- El 06 de marzo de 2018, se rectifican los accidentes geográficos del lote, y se evidencia la existencia de una quebrada rellena dentro de la extensión terreno de acuerdo al gráfico que sigue:



Fuente: Fuente: Informe 59 – EYSIG (03/2018)



6.- El 3 de abril de 2018 se regularizó las áreas del lote 1080712003 que contiene 5 predios en alícuotas pertenecientes al señor VERA MENESES CARLOS ROMEO a través del procedimiento de regularización de excedentes y diferencias que superan el ETAM, resultando la extensión final del lote de acuerdo a la siguiente figura:



Fuente: Imagen satelital Google Earth 2020

Es importante mencionar que previo al proceso de regularización se evidenció la existencia de quebrada rellena, que sin embargo, no entra en disputa con propiedad municipal ya que la misma fue adjudicada por el Municipio de Quito el 27 de abril de 1971, conforme se citan en los linderos de las escrituras y certificados de gravámenes de los expedientes, que en ningún momento se menciona como colindantes a quebradas u otros accidentes geográficos.

Finalmente, como se anotó anteriormente, mediante Resolución No. 117-2018 de 03 de abril de 2018, la ex Directora Metropolitana de Catastro, RESOLVIÓ: *Rectificar el error técnico de medida del inmueble de los predios Nos. 40278, 34840, 50565, 40277 Y 7237, clave catastral No. 10807-12-003, ubicado en el sector Bellavista, parroquia Iñaquito antes Benalcázar, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, de propiedad del señor CARLOS ROMEO VERA MENESES, casado con NELLY ESPERANZA ZAMBRANO JIMÉNEZ, según certificados de gravámenes Nos. C120877866001, C120877867001, C120877868001, C120877869001, C120877864001 de 01 de noviembre de 2017, inmueble en el cual existe un excedente de superficie de 1.089,84m², entre el área que consta en la escritura y la última medición practicada determinándose por lo tanto una superficie del predio a regularizarse en 2.246,84m²".*



E.- CONCLUSIÓN:

Indicados los antecedentes, la base legal, informe técnico y análisis histórico del sistema SIREC-Q, se concluye que, para la regularización del área de terreno de propiedad del señor Carlos Romeo Vera Meneses, se observó lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, artículos 76 *-debido proceso-* y 82 *-derecho a la seguridad jurídica-*; así como, la Ordenanza Metropolitana No. 126 sancionada el 19 de julio de 2016, misma que establecía el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, ordenanza que fue parte del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Libro IV.1, Título II) hasta el 14 de diciembre de 2021.

Nota: Se adjunta copia expediente de regularización de áreas No. 117-2018.

Atentamente,

Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos

DIRECTOR METROPOLITANO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA-DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

