



114

Fer, favor atender.
22/08/23
Gabo

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

PARA: Sra. Arq. Gabriela Jimenez Almeida
Jefa de la Unidad de Gestión Urbana
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD GESTION URBANA

ASUNTO: Rectificación - Informe de factibilidad de catastrar Prescripción Adquisitiva de Dominio.
Proceso Judicial No. 17230-2017-06593.

De mi consideración:

En atención al memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UGU-2023-0102-M, en cual se hace referencia al memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0626-M, referente al trámite ingresado documento SITRA No. GADDMQ-AZEE-DSC-2023-2827-E de 09 de junio de 2023, por el doctor Robiro Luis Aldas, abogado patrocinador de los señores FERNANDEZ ROSA ELENA Y VALLADARES OREJUELA SIMON BOLIVAR, en el tema de catastro de la sentencia dictada en el proceso judicial No. 17230-2017-06593 de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

Al respecto, previo a emitir el informe técnico actualizado requerido por la Dirección Jurídica, solicito muy comedidamente se sirva RATIFICAR ó RECTIFICAR la información del Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2022-0254-M de 01 de agosto de 2022, en el que se determine que la información presentada dentro del peritaje sea factible de catastrar, toda vez que se observa inconsistencia entre los datos del titular de dominio registrado en el sistema catastral y el o los demandados en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, para lo cual solicito muy comedidamente considerar los plazos establecidos en el INSTRUCTIVO PARA ATENCIÓN DE SOLICITUDES PARA CATASTRAR BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS POR SENTENCIAS EJECUTORIADAS DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO QUE IMPLIQUEN FRACCIONAMIENTOS QUE NO CUMPLEN CON LOS PARÁMETROS DE ZONIFICACIÓN, emitido por la Procuraduría Metropolitana". (negrita me pertenece)

I. ANTECEDENTES

A. Con memorando Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2022-0254-M de 01 de agosto de 2022, la unidad de catastro informa a la Dirección de Gestión Territorial de la Administración Eugenio Espejo que:

Una vez que esta Unidad ha revisado el expediente de prescripción adquisitiva de dominio, referente al Memorando GADDMQ-AZEE-UGU-2022-0120-M, conforme el numeral 02 del Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O de 07 de abril de 2022 señala:

"2. Una vez ingresadas las solicitudes de los usuarios mediante el sistema SITRA, los Administradores Zonales deberán remitir los trámites de prescripción adquisitiva de dominio a la Unidad de Catastros, quienes revisarán que la información presentada dentro del peritaje sea factible de catastrar. Toda vez realizada esta verificación, la Unidad de Catastro remitirá mediante memorando a la Unidad de Gestión Urbana el trámite, quienes iniciarán el proceso en el sistema SLUM. En caso de que la Unidad de Catastro detecte alguna inconsistencia, deberá proceder conforme lo dispuesto en el numeral 1."

El cual en cumplimiento del numeral 2, se han identificado que las superficies de los documentos adjuntos son iguales en:

Se cambia 146112 por el 146702
13:16

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

- Prescripción adquisitiva de dominio (Juicio No. 17230-2017-06593).
- Informe Pericial (suscrito por Arq. Fanny Rodríguez No. de acreditación: 18-00207-00020).
- Levantamiento planimétrico georreferenciado WGS84-TMQ (por Arq. Fanny Rodríguez)

A. Con memorando GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0038-M del 20 de enero del 2023 la unidad de catastro envía a Unidad de Gestión Urbana de la Administración Eugenio Espejo informa "(...) sobre el dato correspondiente al VALOR DEL AVALUO DEL TERRENO del predio No. 146112"

Con estos antecedentes expuestos, solicito se sirva remitir: el dato correspondiente al VALOR DEL AVALUO DEL TERRENO del predio No. 146112".

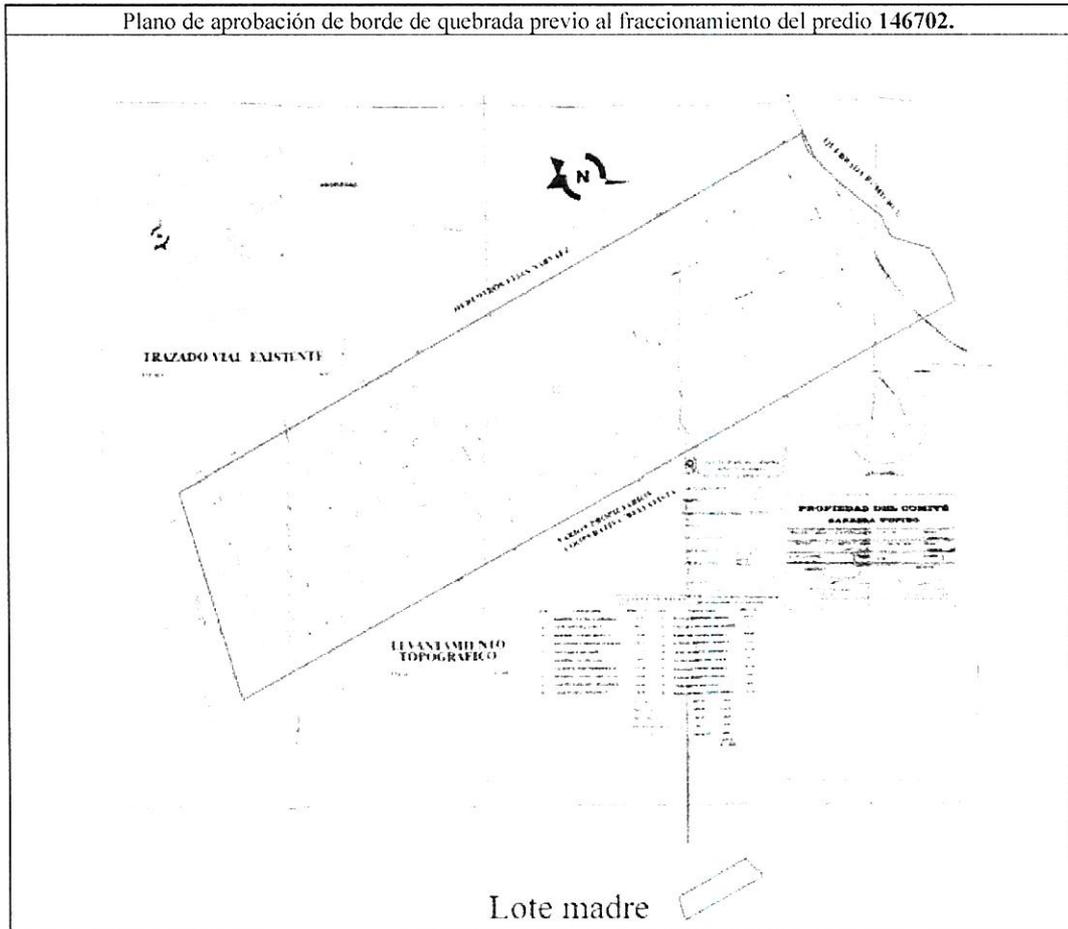
Una vez revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 146112, Clave Catastral 4270102029, ubicado en la parroquia Cochapamba y catastrado a nombre de MENA GERMAN JORGE ANIBAL C.I; 1703621142, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA m2	VALOR/m2	Avalúo de terreno
04040026 BELLAVISTA I - URBANO	1.425.33	\$114,00	\$127.861,51
<p><i>Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I " VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III " DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.</i></p>			

- A. Considerando lo mencionado en el referido memorando GADDMQ-AZEE-UGU-2023-0102-M, "(...) en el que se determine que la información presentada dentro del peritaje sea factible de catastrar, toda vez que se observa inconsistencia entre los datos del titular de dominio registrado en el sistema catastral y el o los demandados en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio (...)", se realiza inspección al lote de terreno el día 10 de agosto del 2023, donde se pudo conversar con la señora CLEMENCIA BARRERA TUFÍÑO (hija del señor MANUEL JULIO BARRERA NARVAEZ / Difunto), quien muy gentilmente nos explicó y facilitó información necesaria.
- B. Según la señora CLEMENCIA BARRERA TUFÍÑO (hija) supo manifestar que el predio madre se subdividió en lotes más pequeños, pero dado que no se aprobó el fraccionamiento, existen prescripciones sobre el predio madre No. 146702.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023



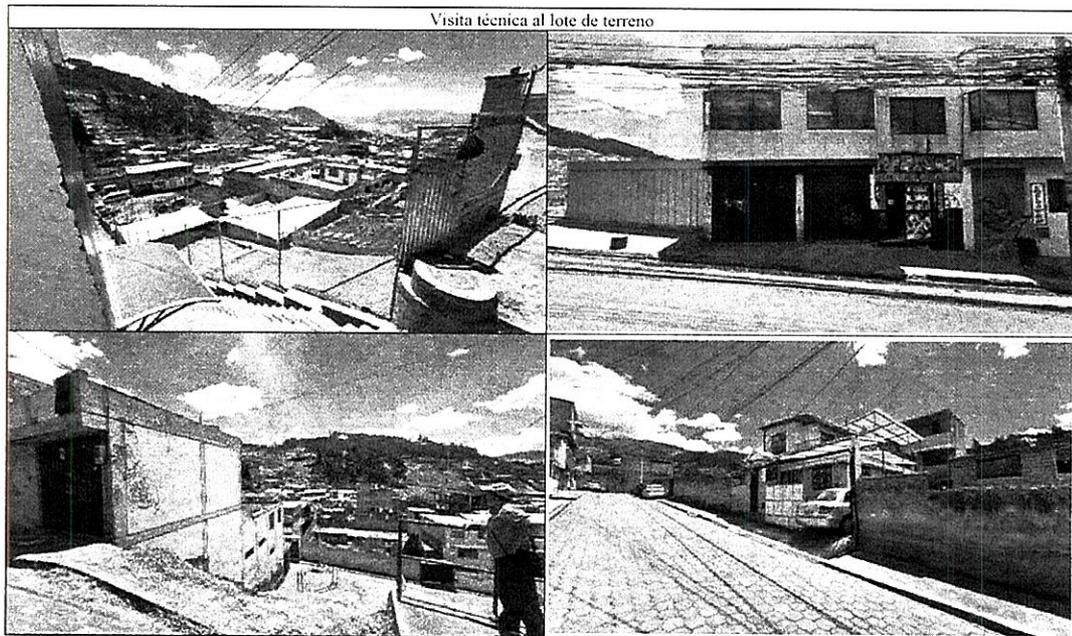
Fuente: Entregado por el contribuyente
10/08/2023

**Nota: se indica en el plano adjunto el número de predio madre.*

1. Se tomo fotografías del predio madre.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023



Fuente: Visita técnica
10/08/2023

1. Según comprobante de pago del impuesto predial (año tributario 2021), el número de predio es el 146702 a nombre de MANUEL JULIO BARRERA NARVAEZ. (adjunto)



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

Comprobante de pago				
 COMPROBANTE DE PAGO <small>ALCÁLDIA METROPOLITANA DE QUITO</small> RUC: 176003410001				
DINERS CLUB Predial Urbano				
Título de Crédito / Orden para Pago	: 00325537218	Fecha Emisión	: 2020-12-31	
Año de Tributación	: 2021	Fecha Pago	: 2021-05-17	
Identificación Contribuyente	: 17****421			
Contribuyente	: BARRERA NARVAEZ MANUEL JULIO			
UBICACIÓN			Número de Predio	: 0146702
Clave Catastral	:			
Dirección	: 2763 CALLE SIN CASA L			
Piso	:			
INFORMACIÓN		CONCEPTO	TOTALES	
AREA TERRENO 6172,00 m2 AVALUO 502376,11		TASA SEGURIDAD CIUDADANA	4,00	
A.C.C. 646,00 m2 AVALUO 89964,60 A.C.A. 0,93 m2		A LOS PREDIOS URBANOS CIUDAD	506,26	
VALOR CATASTRAL IMPONIBLE 592340,71 AVALUO TOTAL 602240,71		CUERPO DE BOMBEROS QUITO	88,96	
%ICA: 130,0000 EXONERACIÓN NINGUNA				
2763 CALLE SIN CASA L		Subtotal:	609,22	
		Descuento:	-11,03	
		Total Cancelado:	598,19	
Transacción	: 31683873			
Cajero	: N/A			

Fuente: Entregado por el contribuyente
10/08/2023

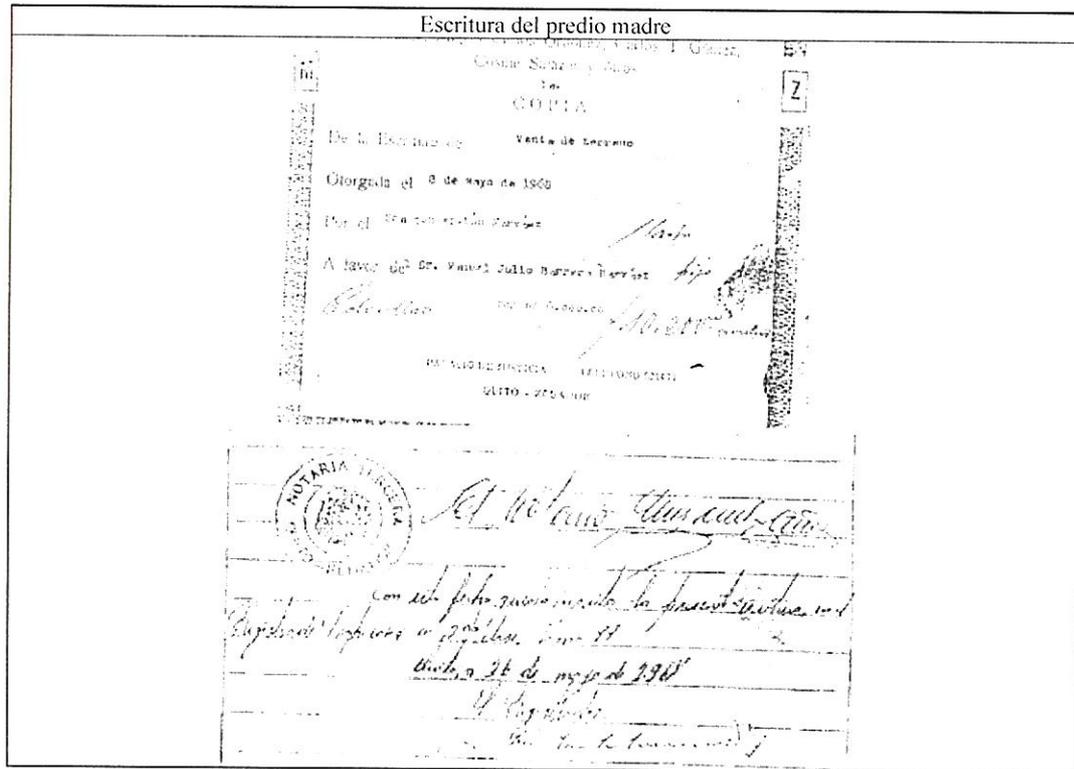
1. Se adjunta escritura del predio antes mencionado, el cual coincide con la información trascrita en el certificado de gravámenes No. 2450928 de la fecha 28 de mayo del 2023 (foja 83). Además se adjunta la posesión efectiva del señor MANUEL JULIO BARRERA NARVAEZ.





Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023



Fuente: Entregado por el contribuyente
10/08/2023

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

Fuente: Sistema SIUM
17/08/2023

II. SOLICITUD

Una vez confrontada la información y toda vez que se observa inconsistencia entre los datos del titular de dominio registrado en el sistema catastral y el o los demandados en la sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se **RECTIFICA** el memorando GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0038-M sobre el dato correspondiente al VALOR DEL AVALUO DEL TERRENO del predio No. 146112, siendo el predio correcto el **Nro. de predio 146702**, el cual informo lo siguiente:

Una vez revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con **Predio 146702, Clave Catastral 4270102089**, ubicado en la parroquia Cochapamba y catastrado a nombre de BARRERA NARVAEZ MANUEL JULIO C.I: 1701601641, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA m2	VALOR/m2	Avalúo de terreno
04040026 BELLAVISTA I- URBANO	6172.00 m2	\$ 114,00	\$ 502.376,11
<i>Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I "VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.</i>			

Cabe señalar que el memorando GADDMQ-AZEE-UCAT-2022-0254-M no menciona nro. de predio, **indicando que la información respecto a Sentencia, Informe pericial y levantamiento planimétrico georreferenciado esta correcta**, el cual nos RATIFICAMOS, en referencia al Memorando GADDMQ-AZEE-UGU-2022-0120-M, conforme el numeral 02 del Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O de 07 de abril de 2022 señala:

"2. Una vez ingresadas las solicitudes de los usuarios mediante el sistema SITRA, los Administradores Zonales deberán remitir los trámites de prescripción adquisitiva de dominio a la Unidad de Catastros, quienes revisarán que la información presentada dentro del peritaje sea factible de catastrar. Toda vez realizada esta verificación, la Unidad de Catastro remitirá mediante memorando a la Unidad de Gestión Urbana el trámite, quienes iniciarán el proceso en el sistema SLUM. En caso de que la Unidad de Catastro detecte alguna inconsistencia, deberá proceder conforme lo dispuesto en el numeral 1."

El cual en cumplimiento del numeral 2, se han identificado que las superficies de los documentos adjuntos son iguales en:

- Prescripción adquisitiva de dominio (Juicio No. 17230-2017-06593).
- Informe Pericial (suscrito por Arq. Fanny Rodríguez No. de acreditación: 18-00207-00020).
- Levantamiento planimétrico georreferenciado WGS84-TMQ (por Arq. Fanny Rodríguez).



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Quito, D.M., 22 de agosto de 2023

Por lo expuesto y al tratarse de asuntos de su competencia, solicito de manera más urgente y cordial, se sirva disponer a quien corresponda RATIFICAR ó RECTIFICAR la información proporcionada por la Unidad de Gestión Territorial de la Administración Eugenio Espejo; e iniciar el nuevo proceso en el sistema SI.UM para la prescripción adquisitiva de dominio parcial sobre el predio **Nro.146702** para que continúe con el proceso correspondiente.

Particularmente que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Ing. Esther Liliana Guascal Sanguña
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE CATASTROS AZEE
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD DE CATASTROS

Referencias:
- GADDMQ-AZEE-UGU-2023-0102-M

Anexos:
- En atención al OF.GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0064-O remito lo solicitado
- Comprobantes de pago - Lote Madre - Plano fraccionamiento NO APROVADO.pdf
- Escritura lote madre.pdf
- Posesion Efectiva.pdf
- Plano de Fraccionamiento - Aprobado Quebrada.pdf
- GADDMQ-AZEE-UGU-2023-0102-M expediente.pdf
- Plano Georeferenciado Auto Cad2007.dwg
- Plano Escaneado.pdf

Copia:
Sr. Ing. Cristian Daniel Teran Alvarez
Servidor Municipal 9
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD DE CATASTROS

Sra. Arq. Maria Fernanda Duque Olmedo
Servidor Municipal 12
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD GESTION URBANA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: CRISTIAN DANIEL TERAN ALVAREZ	cdta	AZEE-UCAT	2023-08-15	
Aprobado por: ESTHER LILIANA GUASCAL SANGUÑA	elgs	AZEE-UCAT	2023-08-22	



El presente documento se firmó por:
ESTHER LILIANA
GUASCAL SANGUNA





DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	Prescripción Adquisitiva de Dominio Predio 146702 a favor Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA Y SRA. ROSA ELENA FERNANDEZ	CODIGO: AZEE- DGT-GU-2023- 163
-------------------------------	---	--------------------------------------

1. INTRODUCCION

- En atención al documento Nro. GADDMQ-AZEE-DSC-2022-3626-E de 27 de julio de 2022, referente al ingreso de documentación para proceder con la Prescripción Adquisitiva de Dominio Ref. Predio 146702, a favor de la **Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA Y SRA. ROSA ELENA FERNANDEZ**, de propiedad del Sr. Barrera Narváez José Julio CAUSA: 17230-2017-06593.

Al respecto la Dirección de Gestión del Territorio informa:

2. ANTECEDENTES

El Sr. Simón Bolívar Valladares adquirió parte de un lote de terreno por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio en un área de 147.60 m², sentencia dictada por la Jueza Vaca Duque Lucia Alejandra de la Unidad Judicial Civil con sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, de fecha 03 de septiembre del 2018 legalmente ejecutoriada como consta en la certificación de fecha 22 de junio del 2018.

- Juicio Ordinario de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Nro. 17230-2017-06593. SP cláusula SEXTA.- DECISIÓN.-

"(...) ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA.- se acepta la demanda presentada por ROSA ELENA FERNANDEZ Y SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Cochapamba, Barrio Bellavista, en el pasaje B con Nomenclatura Municipal OE 16-58 y avenida Bernardo de Legarda con los siguientes linderos y dimensiones: AL NORTE: con la propiedad del Sr. Eduardo Cárdenas Cevallos en 8.20 metros, al SUR: con el pasaje B en 8.20 metros, al ESTE: con la propiedad del Sr. Jorge German Enríquez Mera en 18.00 m, y al OESTE: con la propiedad del Sr. Juan Arturo German Guerrero en 18.00 m, con un área de extensión del terreno de 147.60 m² (...)"

3. ANÁLISIS TÉCNICO

- Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), se verifica que el predio No. **146702**, con clave catastral No. **42701 02 089** se encuentra catastrado con los siguientes datos:

CÉDULA CATASTRAL - DATOS	IMPLANTACIÓN DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	TMQ - 2023-09-08
C.C./R.U.C:	1701601641
Nombre o razón social:	BARREIRA NARVAEZ MANUEL JULIO
DATOS DEL PREDIO	RUB-2-B15 (SU)
Número de predio:	146702
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	RUB-1-438 (SU)
Clave catastral anterior:	427010208900000000
Coordenadas SIRES DMQ:	498559.18 / 9986602.74
Año de construcción:	1991
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	NO TIENE
Dirección:	2763 CALLE S/N
Barrio/Sector:	BELLAVISTA
Parroquia:	COCHAPAMBA
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
FECHA DE CONSTRUCCIÓN:	RUB-3-D32 (SU)

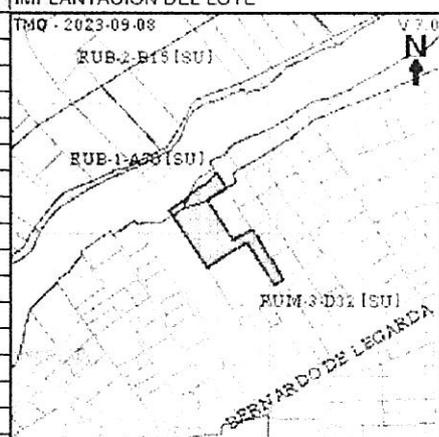


Imagen 1: Datos Prediales

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos

Predio: 146702

Clave Catastral: 42701-02-089

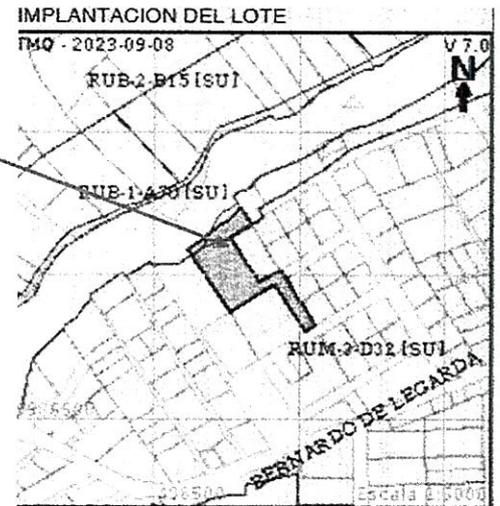


Imagen 2: Imagen predial

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

- **Aprovechamiento Urbanístico:** de conformidad las Regularizaciones estipuladas en el Sistema Urbano de Información Metropolitana (IRM), el predio tiene 3 (tres) regulaciones de aprovechamiento urbanístico asignadas

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:	EE-PITU012		
Edificabilidad Básica (D32)		Edificabilidad General Máxima ()			
Código edif. básica:	D32 (D203-80)	Código edif. máxima:	N/A		
Lote mínimo:	200 m ²	Número de pisos:	N/A		
Altura de pisos:	12 m	COS total:	N/A		
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:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2		
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	EE-PITU012		
Edificabilidad Básica (D32)		Edificabilidad General Máxima ()			
Código edif. básica:	D32 (D203-80)	Código edif. máxima:	N/A		
Lote mínimo:	200 m ²	Número de pisos:	N/A		
Altura de pisos:	12 m	COS total:	N/A		
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:	(PE) Protección Ecológica
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT:	EE-PITU012
Edificabilidad Básica (A135)		Edificabilidad General Máxima (I)	
Código edif. básica:	A135 (PQ)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	N/A	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	N/A	Altura de COS total:	N/A
Forma de ocupación:	(N/A) N/A		
Retiro frontal:	N/A		
Retiro lateral:	N/A		
Retiro posterior:	N/A		
Entre bloques:	N/A		
Altura de pisos:	N/A		
Número de pisos:	N/A		
Factibilidad de servicios	SI		
Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.			
La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos			
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU2) Resid urbano 2
Zonificación (D3)			
Zona:	D3(D203-80)	Número pisos:	3
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %
Lote mínimo:	200 m2	COS total:	240.00 %
Frente mínimo:	10 m		
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patr. N
Zonificación (A31)			
Zona:	A31(PQ)	Número pisos:	0
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	0.00 %
Lote mínimo:	0 m2	COS total:	0.00 %
Frente mínimo:	0 m		

- **Superficie de terreno, Zonificación y Lote Mínimo** de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, generado el 08 de septiembre de 2023 (adjunto Anexo 1)

Cuadro No. 1 DATOS DEL LOTE

Descripción	Área	Observaciones
Área según escritura	6172,00 m2	Existe diferencia de áreas
Área gráfica	2,188.66m2	

Cuadro No. 2 ZONIFICACIÓN

Zonificación D32 (D203-80)	Área
Lote mínimo	200 m2
Frente mínimo	10 m
Uso de suelo	(RUM-3) RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD 3

Imagen 3: Zonificación

Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana



CUADRO No. 3 Área Prescrita

Prescripción Adquisitiva de Dominio - Juicio 17230-2017-06593	ÁREA	OBSERVACIÓN
LOTE	147.60 m2	NO CUMPLE
FRENTE ESTE	8.20 m	NO CUMPLE

De acuerdo a la Zonificación enunciada D3 (D203-80), el lote mínimo establecido para el sector BELLAVISTA de la parroquia Cochapamba es equivalente a 200 m2 de lote mínimo y frente mínimo de 10 m. En consecuencia, al ser una sentencia dictada dentro de un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, respecto de una parte de un inmueble, NO cumple con los parámetros de habilitación de suelo y aprovechamiento urbanístico establecidos en la normativa para los lotes. de la zona.

• Cuadro de afectaciones y Observaciones

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
PROTECCION DE ACCIDENTE GEOGRAFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172
OBSERVACIONES				
Descripción				
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago		Valor

Imagen 4: Afectaciones y Protecciones del predio
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

• Cuadro de Vías

VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-O	CALLE S/N	0		2763

Imagen 5: Cuadro de Vías
Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitana

• Análisis de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.

Descripción del Juicio

"(...) se acepta la demanda presentada por ROSA ELENA FERNANDEZ Y SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y se declara la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio a favor respecto del siguiente bien inmueble ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Cochapamba, Barrio Bellavista, en el pasaje B con Nomenclatura Municipal OE 16-58 y avenida

Bernardo de Legarda con los siguientes linderos y dimensiones: AL NORTE: con la propiedad del Sr. Eduardo Cárdenas Cevallos en 8.20 metros, al SUR: con el pasaje B en 8.20 metros, al ESTE: con la propiedad del Sr. Jorge German Enríquez Mera en 18.00 m, y al OESTE: con la propiedad del Sr. Juan Arturo German Guerrero en 18.00 m con un área de extensión del terreno de 147.60 m² (...)"

Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Área Observaciones
No. 17230-2017-06593
Perito: Arq. Fanny Rodríguez L. Registro de Perito N° 18-00207-00020
Lote= 147.60 m² NO Cumple
Frente= 8.20 m NO Cumple

• **INFORME PERICIAL.**

"(...) la topografía del Lote de Terreno es plana; su forma es regular, su localización es medianera y se encuentra libre de riesgos. El lote de terreno se encuentra claramente delimitado en todos sus linderos al norte por la mampostería de la construcción existente ubicada en la parte posterior del predio; al Sur por un cerramiento mixto de bloque con cerrajería y dos puertas de cerrajería para acceso vehicular y peatonal respectivamente; y tanto al Este como al oeste por un cerramiento propio de bloque. El ingreso a la propiedad se efectúa a través de la puerta de cerrajería para accesos peatonal o también de cerrajería para acceso vehicular, desde el Pasaje B. (...)"



Imagen 6: Vista satelital Predio
FUENTE: Catastro en línea

Revisado el Sistema Catastral se evidencia que el lote prescrito, no colinda con una vía pública aprobada.

• **ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN**

Análisis, contribución del 15% del área útil adjudicada adquirida mediante sentencia.

Debido a que la prescripción extraordinaria de dominio aplica a una parte del lote y, por lo mismo, obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil prescrita.



En el caso en cuestión, el 15% del área útil prescrita corresponde a 22.14 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

Conforme lo señalado en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M de 22 de agosto de 2023 emitido por la Unidad de Catastros AZEE, mediante el cual RECTIFICA la información referente al número de predio, implantación gráfica y valoración del predio 146702, el valor del Avalúo de Terreno del predio N° 146702 de propiedad de BARRERA NARVÁEZ MANUEL JULIO, es el siguiente:

AIVA	AREA m ²	VALOR/m ²	Avalúo de terreno
04040026 BELLAVISTA I - URBANO	6172.00 m ²	\$ 114.00	\$ 502.376,11
<p><i>Base Legal: ORDENANZA METROPOLITANA Nro. 27-2021 MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I "VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.</i></p>			

Imagen 7: Avalúo del terreno
Fuente: GADDMQ-AZEE-UCAT-2023-0220-M

Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.

- El cálculo se realiza en función del Avalúo del Terreno y no al AIVA. Se utiliza el Avalúo del terreno ya que el sistema SLUM en el cual se ingresa las Subdivisiones por prescripción utiliza los valores de: el Avalúo del Terreno, Área del Terreno y Área Prescrita
- La fórmula con la cual se calcula la compensación es la siguiente:
(Avalúo del Terreno / Área del Terreno) * (Área de prescripción) * (15% Contribución)
- Por tanto, el valor por compensación del 15% del área útil adjudicada mediante sentencia a la fecha de hoy es la que se detalla a continuación pudiendo esta cambiar si cambia el avalúo catastral.
- Con la fórmula mencionada, el área prescrita y los valores emitidos por catastros se realizó el cálculo:

$$(502.376,11 \text{ usd} / 6.172,00 \text{ m}^2) * (147.60 \text{ m}^2) * (0,15) = \$ 1.802,11 \text{ USD.}$$

DOCUMENTO	ÁREA PRESCRITA	% CONTRIBUCIÓN	AVALÚO TERRENO	ÁREA TERRENO	MONTO CONTRIBUCIÓN \$ USD.
PREDIO 146702	147.60	0,15	502.376,11	6.172,00	1.802,11

4. BASE LEGAL

De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 001-2019 y sus reformas a junio de 2023, que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 2567.- "(...)"** **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. (...)"

5. CONCLUSIONES

- Del análisis técnico se desprende que el predio Nro. 146702 sobre el cual el **Sr. SIMON BOLIVAR VALLADARES OREJUELA y Sra. ROSA ELENA FERNANDEZ**, adquieren un área de terreno mediante sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, **NO CUMPLE** con la normativa de habilitación del suelo y aprovechamiento urbanístico determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ya que el área prescrita, es inferior al lote mínimo y frente mínimo establecido por la normativa vigente, razón por la que esta Dirección emite **Informe Técnico Desfavorable**.
- Con relación a la determinación del valor por compensación de área verde, el monto a cancelar es de USD 1.802,11(UN MIL OCHOCIENTOS DOS DÓLARES AMERICANOS CON 11/100 ctvos.) y se procedió a ingresar el registro de los datos correspondientes en el Sistema SLUM, a fin de que, una vez concluidas las actividades de cada Unidad que interviene en el proceso de licenciamiento, se genere la orden de pago de forma automática, conforme lo establecido en el Manual de Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-0656-O, y en el instructivo para atención de solicitudes para catastrar bienes inmuebles adquiridos por sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de dominio que impliquen fraccionamientos que no cumplen con los parámetros de zonificación".
- El valor de contribución del 15% del área útil urbanizable, es referencial, ya que se calculó en base al avalúo actual del terreno remitido por la Unidad de Catastros. A la fecha de obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística el sistema informático SLUM emitirá automáticamente el valor a cancelar, con los datos actualizados.



JOSE IGNACIO LOZA
CAMPANA

Arq. José Ignacio Loza
DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

NOTAS:

- Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este documento no faculta trabajo de intervención física alguna en el DMQ.
- Estos datos están referidos a la Ordenanza Metropolitana 001-2021 que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo

6. FIRMAS

Acción	Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaboración	Arq. Ma. Fernanda Duque	AZEE-DGT-UGU	2023/09/08	 MARIA FERNANDA DUQUE OLMEDO
Revisión	Arq. Gabriela Jiménez	AZEE-DGT-UGU	2023/09/08	 GABI ALME

