

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:

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".

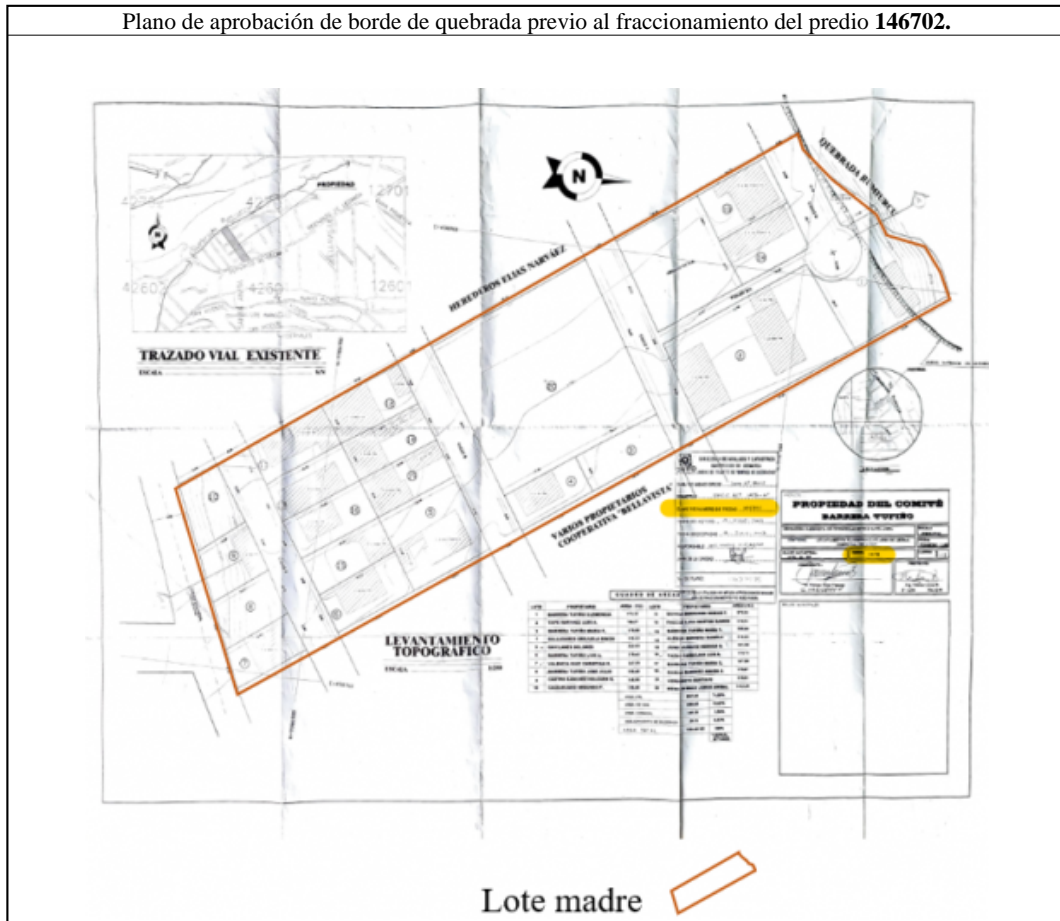
Una vez revisado el sistema de registro catastral SIREC-Q a la presente fecha, el inmueble identificado con Predio 146112, Clave Catastral 4270102029, ubicado en la parroquia Cochapamba y catastrado a nombre de MENA GERMAN JORGE ANIBAL C.I; 1703621142, registra los siguientes datos técnicos:

AIVA	AREA m2	VALOR/m2	Avalúo de terreno
04040026 BELLAVISTA I - URBANO	1.425,33	\$114,00	\$127.861,51
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.			

- 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 subdivido 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 numero 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 MUNICIPIO DEL GOBIERNO METROPOLITANO DE QUITO RUC: 1760003410001		
DINERS CLUB Predial Urbano		
Título de Crédito / Orden para Pago : 00025637218	Fecha Emisión : 2020-12-31	
Año de Tributación : 2021	Fecha Pago : 2021-05-17	
Identificación : 17*****41		
Contribuyente : BARRERA NARVAEZ MANUEL JULIO		
UBICACIÓN Clave Catastral : Dirección : 2763 CALLE SIN CASA L Piso :		Número de Predio : 0146702
INFORMACIÓN AREA TERRENO 6172.00 m2 AVALUO 502376.11 A.C.C. 046.00 m2 AVALUO 69964.60 A.C.A. 0.00 m2 VALOR CATASTRAL IMPONIBLE \$92340.71 AVALUO TOTAL 562340.71 %DA: 100.0000 EXONERACIÓN:NINGUNA 2763 CALLE SIN CASA L	CONCEPTO TASA SEGURIDAD CIUDADANA A LOS PREDIOS URBANOS CIUD CUERPO DE BOMBEROS QUITO	TOTALES 4,00 606,36 86,86
Transacción : 91683873 Cajero : Mirzas	Subtotal : 689,20 Descuento : -11,93 Total Cancelado : 677,27	----- ----- ----- ----- -----

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

Escritura del predio madre

Propietario: Carlos Gómez, Carlos T. Gómez,
Cosme Salazar y otros.

1a.
COPIA

De la Escritura de **Venta de terreno**

Otorgada el **8 de mayo de 1968**

Por el Sr. don-están Navés *[Firma]*

A favor de Sr. Manuel Julio Barrera Barrera *[Firma]*

Colección Por el \$ 6.000,00 *10.200*

PALACIO DE JUSTICIA TELEFONO 521671
QUITO - ECUADOR

NOTARIA TERCERA
M. DE RELIATIVAS

El Notario Manuel Julio Barrera Barrera

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el
Registro de Hipotecas en 2da. Lib. tomo 87
Libro 2 de mayo de 1968
[Firma]

Fuente: Entregado por el contribuyente
10/08/2023



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

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

Certificado de gravámenes No, 2450928 de la fecha 28 de mayo del 2023

Página 1

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Certificado de Gravamen del Inmueble

Número de Trámite: 2345189
Número de Petición: 2471910
Fecha de Petición: 23 de Mayo de 2023 a las 12:09
Número de Certificado: 2450928
Fecha emisión: 28 de Mayo de 2023 a las 20:38

Referencias: 16/05/1968-2-240f-820f-0r

Tarjetas: T0000062912

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, del 28 de febrero de 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

PARTE SOBRANTE del LOTE de terreno situado en la parroquia COTOCOLLAO, de este Cantón.

2.- PROPIETARIO(S):

El señor MANUEL JULIO BARRERA NARVAEZ y su mujer MARIA LUISA TUFÍÑO.

3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:

Adquirido en MAYOR EXTENSIÓN, mediante COMPRA a la señora CONCEPCIÓN NARVAEZ DUQUE, según escritura pública celebrada el ocho de mayo de mil novecientos sesenta y ocho, ante el notario doctor Mario Zambrano Saá, inscrita el DIECISEIS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO, ---POSESIÓN EFECTIVA. Bajo el Repertorio:

Digitally signed by: DORA ELIZABETH
ARIAS GONZALEZ
Date: 2023.08.28 20:38:49 COT
Location: Registro de la Propiedad -
Quito

Fuente: Foja 83 – Adjunto al expediente

- Una vez que se recaba información del predio madre Nro. 146207, se procede con la implantación gráfica del mismos, en el sistema catastral SIREC-Q.

Consulta de predios

DATOS DEL TITULAR DEL DOMINIO		ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
C.I. (RUC)	070801001	Área de construcción cubierta	588,00 m ²
Nombre o razón social	COMERCIO Y SERVICIOS FINANCIEROS S.A.S.	Área de construcción abierta	0,00 m ²
DATOS DEL PREDIO		Área total de construcción	588,00 m ²
Nombre	146207	Área edificación construída	0,00 m ²
Edificación	027400	DATOS DEL LOTE	
Dirección		Estado	ACTIVO
Código catastral	42761 00 000 000 000	Clasificación de suelo	020 Suelo Urbano
Año de construcción	1997	Área según escritura	9712,00 m ²
En derecho o arrendamiento	NO	Área según plano (desarrollo topográfico)	0,00 m ²
Destino o uso	027400	Área según Sistema catastral	2588,00 m ²
MUNICIPIO CATASTRAL		Área según escritura	100
Área del terreno	9.362,00 m ²	Fuente agua	44,00 m
Área de construcción cubierta	9.362,00 m ²	Máximo (E) x mínimo (L)	60,00 m x 47,20 m (282)
Área de construcción abierta	0,00 m ²	Área Escudo (E)	0,00 m ²
Área de edificación construída	0,00 m ²	Área Edificación (E)	1983,24 m ²
Área de edificación especializada	0,00 m ²	Compartimiento de uso	
Área total del bien inmueble	9.362,00 m ²	Subdivisión especial	NO
		Dirección	2760 CALLE 208
		Parroquia	COTACACHANA
		Barrio/sector	BELLAVISTA
		Dependencia administrativa	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

Mantenimiento gráfico del lote adjunto

FACSIMILAR

Integrado de archivos no disponible

La ciudad electoral debe ser otorgada por Administración Zonal Norte, Registro Propietario y en la CMC.

Nuevo Cerrar ventana información

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
<p>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.</p>			

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 SLUM 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 - Aproved 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	

