

INFORME TÉCNICO Nro: STHV-DMC-UCE-2023-0142

FECHA: 31 DE ENERO DE 2023

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA.

1.1.- ÁREAS DE TERRENO A ADJUDICARSE:

ÁREA : 535,00 m²

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

PREDIO REFERENCIAL : 680160
CLAVE CATASTRAL REFERENCIAL : 13108-02-058
RAZÓN : ÁREA PRODUCTO RELLENO DE QUEBRADA
AIVA REFERENCIAL : 05050016 ZONA INDUSTRIAL CARRETAS - URBANO

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA : COMITÉ DEL PUEBLO
BARRIO/SECTOR : CARRETAS
ZONA : LA DELICIA
DIRECCIÓN REFERENCIAL : N73 - INTERIOR A LA CALLE CHELDIAK

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA SOLICITADA

NORTE	PROPIEDAD DE CHARPENTIER RODRIGUEZ PABLO MOLOTOV NILOTEX TELAS S.C.C. PROVEEDORA ANDINA DE PAPEL ANDIPAPEL S.A	74,93	m.
SUR	PROPIEDAD DE NICOLALDE LOPEZ JANE ELIZABETH NICOLALDE LOPEZ JORGE RENE NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER	76,32	m.
ESTE	PROPIEDAD MUNICIPAL (RELLENO DE QUEBRADA)	7,16	m.
OESTE	PROPIEDAD MUNICIPAL (RELLENO DE QUEBRADA)	10,92	m.

1.5.- COLINDANTES DEL ÁREA SOLICITADA:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENT.
COLINDANTES	PROPIEDAD DE CHARPENTIER RODRIGUEZ PABLO MOLOTOV NILOTEX TELAS S.C.C. PROVEEDORA ANDINA DE PAPEL ANDIPAPEL S.A	1703449783 1792109485001 1791436490001
	PROPIEDAD DE NICOLALDE LOPEZ JANE ELIZABETH NICOLALDE LOPEZ JORGE RENE NICOLALDE LOPEZ CARLOS XAVIER	1712174331 1708033822 1711014132
	AL ESTE CON PROPIEDAD MUNICIPAL (RELLENO DE QUEBRADA)	N/A
	AL OESTE CON PROPIEDAD MUNICIPAL (RELLENO DE QUEBRADA)	N/A

2.- AVALÚO DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	VALOR m2 SUELO VALOR CORREGIDO DE LA FAJA DE TERRENO (USD)	VALOR CONSTANTE	ÁREA m2.	AVALÚO TOTAL USD.
ÁREA RELLENO DE QUEBRADA	53,6467554	0,70	535,00	20.090,7098793
AVALÚO TOTAL DEL AREA USD.				20.090,7098793

3.- OBSERVACIONES

* El presente Informe Técnico se elabora en atención a la Resolución No 022-CPP-2022 de 19/10/2022, solicitado por el Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público remitido con Oficio Nro GADDMQ-SGCM-2022-5883-O de 25 de Octubre de 2022 por parte de la Secretaría del Concejo Metropolitano de Quito, mismo que en su parte pertinente menciona textualmente: "Resolvió: **Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que, en el término de 15 días remita a la Dirección Metropolitana de Catastros y a la Comisión un informe actualizado para continuar con el proceso de adjudicación de la faja de terreno Nro. 2 a favor de los colindantes señores Jorge René Nicolalde López, Jane Elizabeth Nicolalde López y Carlos Xavier Nicolalde López. Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastros cuente con el informe actualizado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en el término de 8 días ratifique o rectifique la ficha técnica valorativa, para continuar con el respectivo trámite.**"

* Identificación Catastral. Ubicación y datos constantes en este Informe se encuentran conforme Sistema Integrado de Registro Catastral SIREC-Q a la fecha.
* La superficie y linderos del área de posible adjudicación constantes en este Informe Técnico fueron obtenidos del Levantamiento DWG y documentación anexa al expediente.
Para el valor por m² del área solicitada, se tomó del Sistema SIREC-Q a la fecha conforme Ficha Catastral y se aplicó la normativa valorativa como se muestra en el (Anexo 1).
* Los factores (Norma 42.10.2) respectivamente se aplicó conforme la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito de Diciembre de 2022:
* Norma 42.10.2 para valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada-adjudicación se aplicó el factor de correlación de 0.70 por encontrarse sobre relleno de quebrada. (Anexo 2)

* Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2023-0019-M, de 23 pone en conocimiento el Oficio Nro. EPMAPS-GO-GOLM-2023-0007 (Anexo 3), mismo que en su parte pertinente menciona textualmente: " me permito ratificar lo indicado en oficios EPMAPS-GOLM-2019-020, EPMAPS-GOLM-2017-003 y EPMAPS-GO-GOLN-2022-0437 de 06 de febrero de 2017, 13 de mayo de 2019 y 01 de diciembre de 2022, respectivamente, en los que se indica que **no existe impedimento alguno para que se proceda con la adjudicación de la franja de relleno de quebrada en las condiciones indicadas en el artículo No. 172 de la Ordenanza Municipal. Adicionalmente, remito el plano con el catastro de la infraestructura de la EPMAPS que consta en la base de datos Sistema de Información Geográfica de la EPMAPS. Cabe mencionar que en el cuadro N°14 de Áreas de Protección Especial de la Ordenanza Metropolitana N° 0172, dispone mantener una franja de protección de 3 metros a cada lado del eje de la red pública de alcantarillado** ".
* Se deberá tomar en cuenta que: Conforme COOTAD Art. 416. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.
* La Administración Zonal La Delicia mediante Memorandos Nos. UTG-2018-099 de 26/07/2018 y 651-DJ-2018 de 04/09/2018, emite **informe técnico favorable para la adjudicación de una faja municipal producto de relleno de quebrada.**
* El área de la franja de protección de la red pública de alcantarillado tiene un área de 71,26 m² y se encuentra inmersa en el área producto relleno de quebrada.

Este informe es únicamente de carácter técnico informativo, no otorga adjudicación total o parcial del área solicitada. La información consignada en el catastro es de entera responsabilidad del (de los) titular(es) y le(s) corresponde solicitar el ingreso o rectificación de cualquier información que considere(n) errónea o faltante, con los respectivos respaldos de acuerdo al marco normativo vigente.

La información presentada no tiene incidencia respecto del régimen jurídico de la propiedad del bien inmueble.

DATOS DEL TRÁMITE

TRÁMITE INGRESADO

ENTIDAD SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA
COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO	OFICIO	GADDMQ-SGCM-2022-5883-O	25/10/2022

RESPONSABILIDAD TÉCNICA

Arq. Jayan Fuentes M. Elaborado por: Técnico Unidad Catastro Especial En el ámbito de mis competencias.	Arq. Jenny Torres Revisado por: Responsable Unidad Catastro Especial En el ámbito de mis competencias.
---	--

JEFE DE UNIDAD

Ing. Geovanny Ortiz Aprobado por: Jefe Unidad de Catastro Especial En el ámbito de mis competencias.
--

4.- INFORMACIÓN GRÁFICA

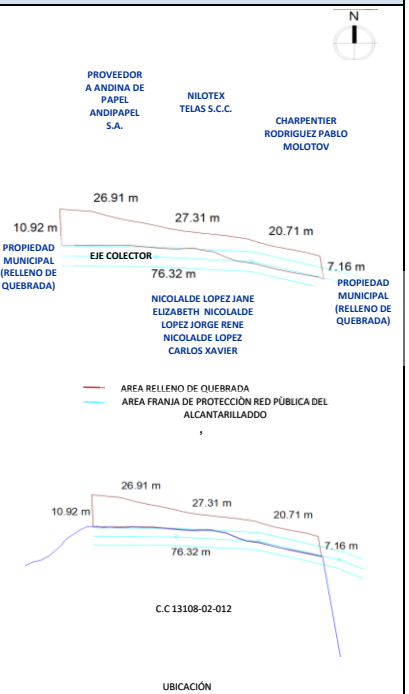
4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA AREA PRODUCTO RELLENO DE QUEBRADA:



4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:



4.3.- PLANO DEL ÁREA SOLICITADA:



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS
CERTIFICADO DE CATASTRO PREDIO EN UNIPROPIEDAD
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD

USUARIO DE IMPRESION: jluantem

Datos del titular registrado en el catastro			
Nombre o Razón Social		NICOLALDE LOPEZ JORGE RENE	
Documentos de Identidad N°		1708033822	
Identificación y ubicación del bien inmueble			
Clave Catastral		1310802058	
Número Predio		680160	
Ubicación	Parroquia:	COMITE DEL PUEBLO	
	Dirección:	N72A - S/N	
Clase		URBANO	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		SI	
Superficie de terreno según escritura		24,243.00	m ²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		24,243.00	m ²
Superficie de construcción		205.57	m ²
Área de Construcción Cerrada		205.57	m ²
Área de Construcción Abierta		0.00	m ²
Frente principal		132.04	m
Local Principal	Año de construcción	2011	
	Destino Económico	4 SERVICIOS	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		1,300,558.29	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		34,609.34	
Avalúo de adicionales constructivos		0.00	
Avalúo total del bien Inmueble		1,335,167.63	
Avalúo Declarado			
Avalúo del Terreno			
Avalúo de Construcción			
Avalúo Total			

La información consignada en el catastro es de entera responsabilidad del (de los) titular(es) y le(s) corresponde solicitar el Ingreso o rectificación de cualquier información que considere(n) errónea o faltante, con los respectivos respaldos de acuerdo al marco normativo vigente.

La información presentada no tiene incidencia respecto del régimen jurídico de la propiedad del bien inmueble. Conforme a la ley, corresponde al registrador de la propiedad certificar su titularidad de dominio. El catastro no da ni quita derechos sobre el dominio de los bienes inmuebles.

La información presentada en la valoración especial corresponde a la Resolución No. con fecha .

Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta ficha sea utilizada con fines distintos a los tributarios, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso del suelo.

La información presentada ha sido revisada en el catastro predial hasta el Thursday, January 26, 2023 y tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.

Avalúo de terreno / Superficie de terreno = Valor corregido

\$ 1.300.558,29	24243,00	\$ 53,6467554
-----------------	----------	---------------

Norma 42.10.2 Valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada- adjudicación.

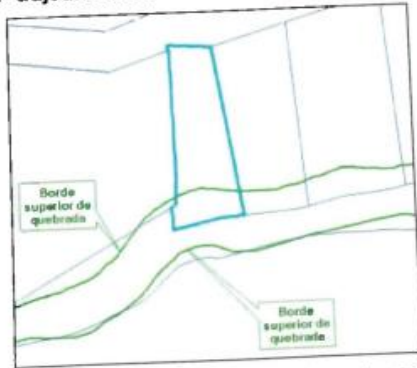


Ilustración 6 Valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada

Para estos casos se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$Vad = VAIVA * 0.70 + Saf$$

Donde:

- Vad = valor de adjudicación
- VAIVA = valor corregido de la faja de terreno
- 0.70 = valor constante
- Saf = área de terreno de la faja

ANEXO 3



EPMAPS
AGUA DE QUITO

EPMAPS
Redes de Agua Potable y Alcantarillado Operaciones OOI Información Comercial Comercial OC

Impresión de Mapa de Aplicativo Web (Información Referencial)
Agua de Quito
miércoles, 11 de enero de 2023
1 centímetro = 11 metros



ariana de