

INFORME TÉCNICO Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0175

FECHA: 10 DE FEBRERO DE 2023

**1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA**

**1.1.- ÁREA DE TERRENO:**

ÁREA DE ESCRITURA (SIREC-Q)	: 19773,67	m2
ÁREA PARCIAL REQUERIDA SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	: 6668,61	m2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	532,09	m2

**1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:**

PROPIETARIO	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CLAVE CATASTRAL	: 10905-02-006
PREDIO	: 141196
RAZÓN	: Según Informe de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble Nro. DMGBI-ATI-2022-0208 de 21 de septiembre de 2022, el inmueble es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuyo origen de dominio es la compra-venta realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la Sra. Doña Barba de Larrea María, mediante escritura pública protocolizada el 13 de marzo de 1939 ante el Notario Pompeyo Jervis Quevedo e inscrita en el Registro de la propiedad el 22 de marzo de 1939.

**1.3.- UBICACIÓN:**

PARROQUIA:	: IÑAQUITO
BARRIO/SECTOR	: PARQUE LA CAROLINA
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA	: ADMINISTRACIÓN ZONAL NORTE (EUGENIO ESPEJO)
DIRECCIÓN	: AVENIDA DE LOS SHYRIS

**1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA :**

NORTE	: PROPIEDAD MUNICIPAL PREDIO No. 801370	58,55	m.
SUR	: PROPIEDAD MUNICIPAL PREDIO No. 801370	71,32	m.
ESTE	: PROPIEDAD MUNICIPAL PREDIO No. 141196 : PROPIEDAD MUNICIPAL PREDIO No. 801370	84,85 60,00	m. m.
OESTE	: PROPIEDAD MUNICIPAL PREDIO No. 801370	112,57	m.

**2.- AVALÚO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2.	VALOR m2 USD. (LOTE Y/O EDIFICACIÓN)	AVALÚO TOTAL USD.
TERRENO (ÁREA PARCIAL)	6668,61	409,5093	2730857,81
CONSTRUCCIONES (Ver desglose en anexos)	532,09	185,5833975	98747,07
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS	178,57	41,6499972	7437,44
		<b>AVALUO TOTAL</b>	<b>2837042,32</b>

**3.- OBSERVACIONES**

El presente Informe Técnico se elabora en atención al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0463-O de 02 de febrero de 2023, de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

Plano con área y dimensiones según levantamiento planimétrico remitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0223-O de 24 de enero de 2023 y colindantes según Sistema SIREC-Q a la fecha.

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2141-M de 25 de noviembre de 2022, la Dirección de Gestión del Territorio de la AZEE emite Informe Técnico sin criterio favorable o desfavorable.

Mediante Informe Nro. GADDMQ-DGPD-UPC-2022-52, la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo de la AZEE, emite INFORME SOCIAL con CRITERIO FAVORABLE para continuar con trámite de Comodato de los predios 801313 y 141196 a favor de la Fundación Botánica de los Andes.

Mediante Informe No. 120-UA-AZEE-2022 de 28 de noviembre de 2022, la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo de la AZEE, emite INFORME AMBIENTAL con CRITERIO FAVORABLE para el uso parcial y total de los predios 801313 y 141196 a favor de la Fundación Botánica de los Andes.

Mediante Informe Legal de fecha 15 de diciembre de 2022, emitido por el Director de Asesoría Jurídica de la AZEE, emite CRITERIO JURÍDICO considerando procedente continuar con el trámite para la entrega bajo la figura legal de Comodato de los predios 801313 y 141196 a la Fundación Botánica de los Andes.

Con Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0159-O de 17 de enero de 2023, dirigido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, la Administración Eugenio Espejo emite CRITERIO CONSOLIDADO procedente para que se continúe con el trámite correspondiente para la entrega parcial de los predios 801313 y 141196 a la Fundación Botánica de los Andes, bajo la figura de Comodato.

Es importante mencionar que el levantamiento planimétrico parcial del predio No. 141196 tiene una superficie de 6816,73 m2, sin embargo, la superficie solicita para el comodato es de 6668,61 m2 en razón de que no se consideran dos unidades constructivas denominadas D1 y D2 las cuales se encuentran determinadas en el plano del levantamiento planimétrico en mención.

**4.- CRITERIO**

Esta Ficha es únicamente de carácter técnico informativo, no otorga comodato total o parcial del predio Nro. 141196 y se realizó conforme la documentación proporcionada.

**5.- INFORMACIÓN GRÁFICA**

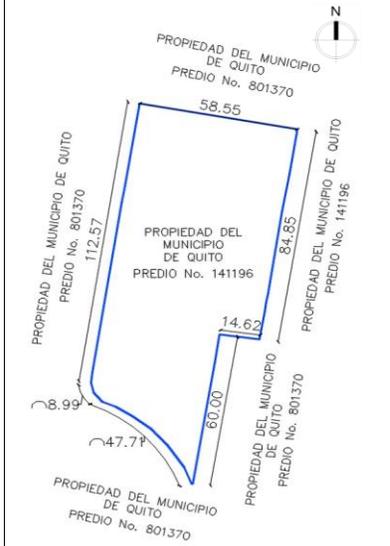
**5.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA (FUENTE SIREC-Q):**



**5.2.- VISTA ESTADO (CEDULA CATASTRAL) :**



**5.3.- PLANO ÁREA DE TERRENO SOLICITADA (SEGUN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO):**



**DATOS DEL TRÁMITE**

**TRÁMITE INGRESADO**

ENTIDAD SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	OFICIO	GADDMQ-DMGBI-2023-0463-O	2/2/2023

**RESPONSABILIDAD TÉCNICA**

<p>Ing. Luis Oña M. <b>Técnico Unidad Catastro Especial</b> Elaborado por:</p> <p>En el ámbito de mis competencias.</p>	<p>Arq. Jenny Torres L. <b>Responsable Unidad Catastro Especial</b> Revisado por:</p> <p>En el ámbito de mis competencias.</p>	<p>Ing. Geovanny Ortiz C. <b>Jefe Unidad de Catastro Especial</b> Aprobado por:</p> <p>En el ámbito de mis competencias.</p>
---	--	--

Datos del titular registrado en el catastro			
Nombre o Razón Social		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Documentos de identidad N°		1760003410001	
Identificación y ubicación del bien inmueble			
Clave Catastral		1090502006	
Número Predio		141196	
Ubicación	Parroquia:	IÑAQUITO	
	Dirección:	- DE LOS SHYRIS -	
Clase		URBANO	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		NO	
Superficie de terreno según escritura		19,773.67	m²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		19,773.67	m²
Superficie de construcción		2,897.91	m²
Área de Construcción Cerrada		2,897.91	m²
Área de Construcción Abierta		0.00	m²
Frente principal		293.62	m
Local Principal	Año de construcción	1987	
	Destino Económico	10 INSTITUCIONAL PÚBLICO	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		8,097,501.76	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		628,230.98	
Avalúo de adicionales constructivos		7,437.44	
Avalúo total del bien inmueble		8,733,170.18	

Avalúo de terreno / Superficie de terreno según escritura = Valor por m2 terreno

\$ 8.097.501,76	19773,67	409,50930
-----------------	----------	-----------

Tipo de Solicitud: 170104120148003 Predio 141196  
GeoClave: 170104120148003 Clave Catastral Anterior: 1090502006

Lote	Predio	Unidades Constructivas	Adicionales Constructivos						
Listado de Unidades Constructivas									
Buscar: <b>Uso Constructivo</b>		Estado: <b>ACTIVO</b>							
Buscar		Cancelar	Limpia						
Bloque/Piso/Unidad	Uso Constructivo	Alcúota	Denominación	Área Total Construida	Principal	Estado	Valoración	Copiar	Editar
001-001-001	AULA	0		93.71	NO	ACTIVO	18506.65		
002-001-001	AULA	0		259.31	NO	ACTIVO	59777.98		
003-001-001	AULA	0		88.88	NO	ACTIVO	20489.25		
004-001-001	BODEGA	0		47.37	NO	ACTIVO	5615.50		
005-001-001	BODEGA	0		61.02	NO	ACTIVO	5354.87		
006-001-001	CUARTO DE MÁQUINAS	0		52.36	NO	ACTIVO	12763.78		
007-001-001	GARITA, GUARDIANÍA	0		2.14	NO	ACTIVO	308.54		
008-001-001	CASA	0		94.98	NO	ACTIVO	13521.28		
009-001-001	AULA	0		194.01	NO	ACTIVO	35904.85		
010-001-001	OFICINA - EDIFICIO DE OFICINAS - MEZZANINE	0		315.17	NO	ACTIVO	94748.86		
011-001-001	AULA	0		374.38	NO	ACTIVO	63634.60		
012-001-001	AULA	0		1.028.05	SI	ACTIVO	254707.30		
013-001-001	AULA	0		211.02	NO	ACTIVO	35388.05		
014-001-001	AULA	0		75.51	NO	ACTIVO	7509.47		
Anteriores						Siguientes			

UNIDADES CONSTRUCTIVAS Valoración / Área Total Construida = Valor por m2 construcción				
BLOQUE / PISO / UNIDAD	USO CONSTRUCTIVO	AREA TOTAL CONSTRUIDA m2	VALORACIÓN	VALOR POR m2
002-001-001	AULA	259,31	59777,98	230,5270911
003-001-001	AULA	88,88	20489,25	230,5271152
004-001-001	BODEGA	47,37	5615,50	118,5454929
005-001-001	BODEGA	61,02	5354,87	87,7559816
014-001-001	AULA	75,51	7509,47	99,4500066
TOTAL CONSTRUCCIONES		532,09	98747,07	