

INFORME TECNICO Nro: STHV-DMC-UCE-2022-2419

FECHA: 14 DE NOVIEMBRE DE 2022

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA.

1.1.- ÁREAS DE TERRENO A ADJUDICARSE:

ÁREA DE TERRENO SUCEPTIBLE A ADJUDICACIÓN (ÁREA 1 Y ÁREA 2) 81.74 m²

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

PREDIO : 321135
CLAVE CATASTRAL : 31207-35-001
RAZÓN : FAJA DE TERRENO, PRODUCTO RELLENO DE QUEBRADA
AIVA REFERENCIAL : 02310004 EJE AV AJAVI TRAMO I - URBANO

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA : Solanda
BARRIO/SECTOR : La Isla
ZONA : Eloy Alfaro
DIRECCIÓN : Pasaje E

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA SOLICITADA TOTAL:

NORTE : Propiedad Municipal 16.43 m.
SUR : Marco Antonio Toapanta Zambrano 14.67 m.
ESTE : Pasaje E 1.68 m.
OESTE : Propiedad Municipal y Propiedad Particular 9.51 m.

1.5.- COLINDANTES DEL ÁREA 1 SOLICITADA:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENTIDAD
Predio 321135	MARCO ANTONIO TOAPANTA ZAMBRANO	170408106-4
Predio 321157	LLUAY LOPEZ WASHINGTON WILFRIDO	170392011-4
Predio 321156	MURILLO CERNA ALBINO TIMOLEON	050027618-3

1.6.- COLINDANTES DEL ÁREA 2 SOLICITADA:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENTIDAD
Predio 321135	MARCO ANTONIO TOAPANTA ZAMBRANO	170408106-4
Predio 321156	MURILLO CERNA ALBINO TIMOLEON	050027618-3
Predio 321155	MORENO JAIME PATRICIO	170599348-1

2.- AVALÚO DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	VALOR m ² SUELO VALOR CORREGIDO DE LA FAJA DE TERRENO (USD)	VALOR CONSTANTE	ÁREA m ² .	AVALÚO TOTAL USD.
AREA 1	132.4692548	0.70	54.27	5,032.37
AREA 2	132.4692548	1.0	27.47	3,638.93
AVALÚO TOTAL DE LA FAJA USD.				8,671.30

3.- OBSERVACIONES

* La presente ficha técnica se elabora en referencia al Oficio Nro.GADDMQ-PM-2022-4054-O, de 05/10/2022, enviado por la Procuraduría Metropolitana del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

* Identificación Catastral y Ubicación constante en esta ficha conforme Sistema Integrado de Registro Catastral SIREC-Q a la fecha. Para el valor por m² del área solicitada, se tomó del Sistema SIREC-Q a la fecha conforme Ficha Catastral y se aplica la normativa valorativa como se muestra en el **Anexo 1**.

* Los factores (Norma 42.3 - Norma 42.10.2, Norma 42.10.4,) respectivamente se aplica conforme la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito de Junio de 2022:

* Norma 42.10.2 para valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada-adjudicación se aplicó el factor de correlación de 0.7 por encontrarse sobre relleno de quebrada. (**Anexo 2**)

* La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UOP-2020-0212-M, de 4 de agosto de 2020, emite que "no existe programado obras en el POA 2020, intervención o propuestas arquitectónicas dentro de estos bienes municipales, según cronogramas de la Unidad de Obras Públicas de esta Administración"

* Mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-2022-0099, de 2 de febrero de 2022, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, emite criterio técnico favorable e indica que se verificó que las redes de agua potable y alcantarillado se encuentran definidas y consolidadas en las redes viales que colindan con dicho predio. Además, se informa que la EPMAPS no tiene previsto realizar ningún proyecto a futuro en esta área, mediante la información remitida por la unidad de alcantarillado y agua potable.

* Se debiera considerar 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."

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. 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.

4.- INFORMACIÓN GRÁFICA

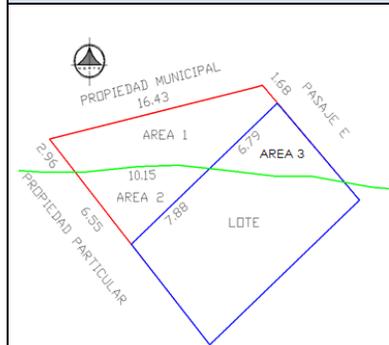
4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:



4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:



4.3.- PLANO DEL ÁREA SOLICITADA:



DATOS DEL TRÁMITE

TRÁMITE INGRESADO		TRÁMITE DESPACHADO	
ENTIDAD SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA
PM	OFICIO	GADDMQ-PM-2022-4054-O	05/10/2022

RESPONSABILIDAD TÉCNICA

JEFE DE UNIDAD

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

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: mnava

Datos del titular registrado en el catastro			
Nombre o Razón Social		TOAPANTA ZAMBRANO MARCO ANTONIO	
Documentos de identidad N°		1704081064	
Identificación y ubicación del bien inmueble			
Clave Catastral		3120735001	
Número Predio		321135	
Ubicación	Parroquia:	SOLANDA	
	Dirección:	S23A - OE5-59	
Clase		URBANO	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		NO	
Superficie de terreno según escritura		221.01	m ²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		0.00	m ²
Superficie de construcción		162.96	m ²
Área de Construcción Cerrada		162.96	m ²
Área de Construcción Abierta		0.00	m ²
Frente principal		11.02	m
Local Principal	Año de construcción	1991	
	Destino Económico	1 HABITACIONAL	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		29,227.03	
Avalúo Construcciones Abiertas		0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas		36,286.14	
Avalúo de adicionales constructivos		1,848.09	
Avalúo total del bien inmueble		67,361.26	
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, October 27, 2022 y tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.

Avalúo de terreno / Superficie de terreno = Valor corregido

\$ 29,277.03	221.01	\$ 132.4692548
--------------	--------	----------------

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

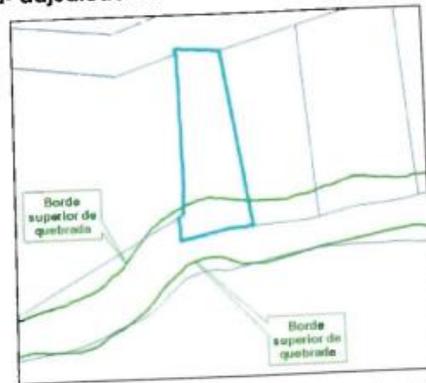


Ilustración 6 Valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada

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