

INFORME TÉCNICO Nro: STHV-DMC-UCE-2022-2410

FECHA: 28 DE OCTUBRE DE 2022

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

**1.1.- ÁREAS DE TERRENO A ADJUDICARSE:**

ÁREA 496,50 m<sup>2</sup>

**1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:**

PREDIO : 197525  
CLAVE CATASTRAL : 11107-05-013  
RAZÓN : PRODUCTO RELLENO DE QUEBRADA  
AIVA REFERENCIAL : 04120011 BATAN SECTOR GUANGUILTAGUA - URBANO

**1.3.- UBICACIÓN:**

PARROQUIA : IÑAQUITO  
BARRIO/SECTOR : BATAN ALTO  
ZONA : NORTE  
DIRECCIÓN : E14 JUAN DE DIOS MARTINEZ

**1.4.- LINDEROS DEL ÁREA SOLICITADA**

NORTE : PROPIEDAD MUNICIPAL 43,73 m.  
SUR : CON PROPIEDAD PARTICULAR EN LONGITUD 41,43 m.  
ESTE : PROPIEDAD PARTICULAR 9,95 m.  
OESTE : CALLE JUAN DE DIOS MARTINEZ 14,19 m.

**1.5.- COLINDANTES DEL ÁREA SOLICITADA:**

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CÉDULA IDENT.
COLINDANTES	AL NORTE MUNICIPIO DE QUITO	1760003410001
	AL SUR CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA.LTDA	1792901367001
	AL ESTE CON PROPIEDAD HORIZONTAL DONDE FIGURA COMO COPROPIETARIO PINZON ABRIL SILVIA JULIANA	1722831250
	AL OESTE CALLE JUAN DE DIOS MARTINEZ	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 A ( área colector franja EPMAPS conforme Oficio EPMAPS-GT-2022-0167-O-2021)	371,5795166	0,30	26,59	2.964,09
ÁREA B-C (Área parcial suelo firme 1) + Área E (Suelo firme 2)	371,5795166	N/A	139,86	51.969,11
ÁREA D (Área de relleno de quebrada )	371,5795166	0,70	330,05	85.847,87
<b>AVALÚO TOTAL DE LA FAJA USD.</b>				<b>140.781,07</b>

**3.- OBSERVACIONES**

\* La presente ficha técnica se elabora en referencia al Oficio Nro.GADDMQ-DMGBI-2022-3756-O, de 30/09/2022, enviado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, y la Resolución No. 009-CPP-2022 y 006-CPP-2022 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público en relación al Oficio GADDMQ-AZEE-2022-3555-O y antecedentes, dentro del proceso de posible adjudicación del área colindante al predio No. 68276.  
\* Identificación Catastral , Ubicación y datos constantes en este Informe se encuentran de acuerdo al Sistema Integrado de Registro Catastral SIREC-Q a la fecha.  
\* El área y linderos de la faja de posible adjudicación constantes en el presente Informe Técnico fueron obtenidos del Levantamiento Topográfico realizado por GEOM. BRAYAN ALOMOTO S. funcionario de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eugenio Espejo.  
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, Norma 42.10.4, ) respectivamente se aplicó 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)  
\* Norma 42.10.4 valoración de fajas de terreno con colector o similares-adjudicación se aplicó el factor de 0.3 por encontrarse sobre el área de posible adjudicación un colector según Oficio Nro. EPMAPS-GTI-2022-0167-O, de 06 de julio de 2022 (Anexo 3)  
\* Levantamiento Adjunto al Oficio GADDMQ-AZEE-2022-3555-O Anexo 4)  
\* Mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0618-2021 de 16 de septiembre de 2021, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, emite criterio técnico favorable e indica mediante imagen y línea color naranja, el colector sobrepuesto en el área de posible adjudicación y Oficio EPMAPS-GTI-2022-0167-O de 06 de julio del 2022, donde emite la ubicación del colector.  
\* Distancia de seguridad de conductores a edificaciones tendido eléctrico conforme Oficio eeq-gg-2022-0552-o de 10 de agosto de 2022.  
\* Se deberá tomar en cuenta el contenido del Art. 416 Los bienes de dominio público (COOTAD)  
\*Se aclara que el área identificada como distancia de seguridad de conductores **no incluye** el área de afectación de colector , área de suelo firme 1 (parte de la misma) y área parcial relleno de quebrada que se menciona en el cuadro de áreas del levantamiento presentado por la AZEE.  
\*Se identifica las área con letras desde la A hasta la E.

Este informe es únicamente de carácter técnico informativo, no otorga adjudicación total o parcial del área solicitada.

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.

**DATOS DEL TRÁMITE**

TRÁMITE INGRESADO		TRÁMITE DESPACHADO	
ENTIDAD SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA
DMGBI	OFICIO	GADDMQ-DMGBI-2022-3756-O	30/09/2022

**RESPONSABILIDAD TÉCNICA**

**JEFE DE UNIDAD**

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

**4.- INFORMACIÓN GRÁFICA**

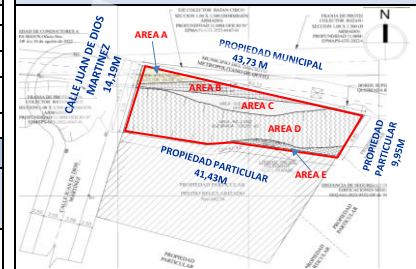
**4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:**



**4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL ( SIREC-Q):**



**4.3.- PLANO DEL ÁREA SOLICITADA :**



FUENTE OFICIO Nro GADDMQ-AZEE-2022-3555-O,  
LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

**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: jfuentes

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	1110705013	
Número Predio	197525	
Ubicación	Parroquia:	IÑAQUITO
	Dirección:	E14 JUAN DE DIOS MARTINEZ -
Clase	URBANO	
Datos del bien inmueble		
Denominación		
Derechos y Acciones	NO	
Superficie de terreno según escritura	496.50	m <sup>2</sup>
Superficie de terreno según levantamiento o restitución	0.00	m <sup>2</sup>
Superficie de construcción	84.25	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Cerrada	84.25	m <sup>2</sup>
Área de Construcción Abierta	0.00	m <sup>2</sup>
Frente principal	14.19	m
Local Principal	Año de construcción	1970
	Destino Económico	1 HABITACIONAL
Avalúo vigente del bien inmueble		
Avalúo del terreno	184,489.23	
Avalúo Construcciones Abiertas	0.00	
Avalúo Construcciones Cerradas	7,456.13	
Avalúo de adicionales constructivos	698.45	
Avalúo total del bien inmueble	192,643.81	
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 Wednesday, October 26, 2022 y tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.

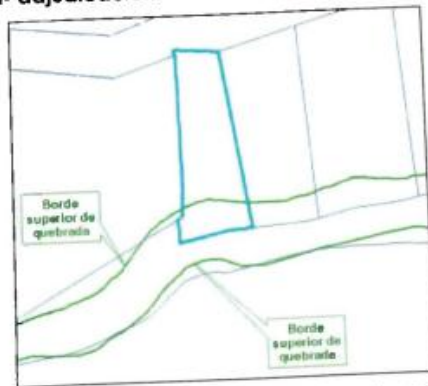
Avalúo de terreno / Superficie de terreno = Valor corregido

\$ 184.489,23	496,50	\$ 371,5795166
---------------	--------	----------------

ANEXO 2

DCI

**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

**Norma 42.10.4 Valoración de fajas de terreno con colector o similares - Adjudicación**

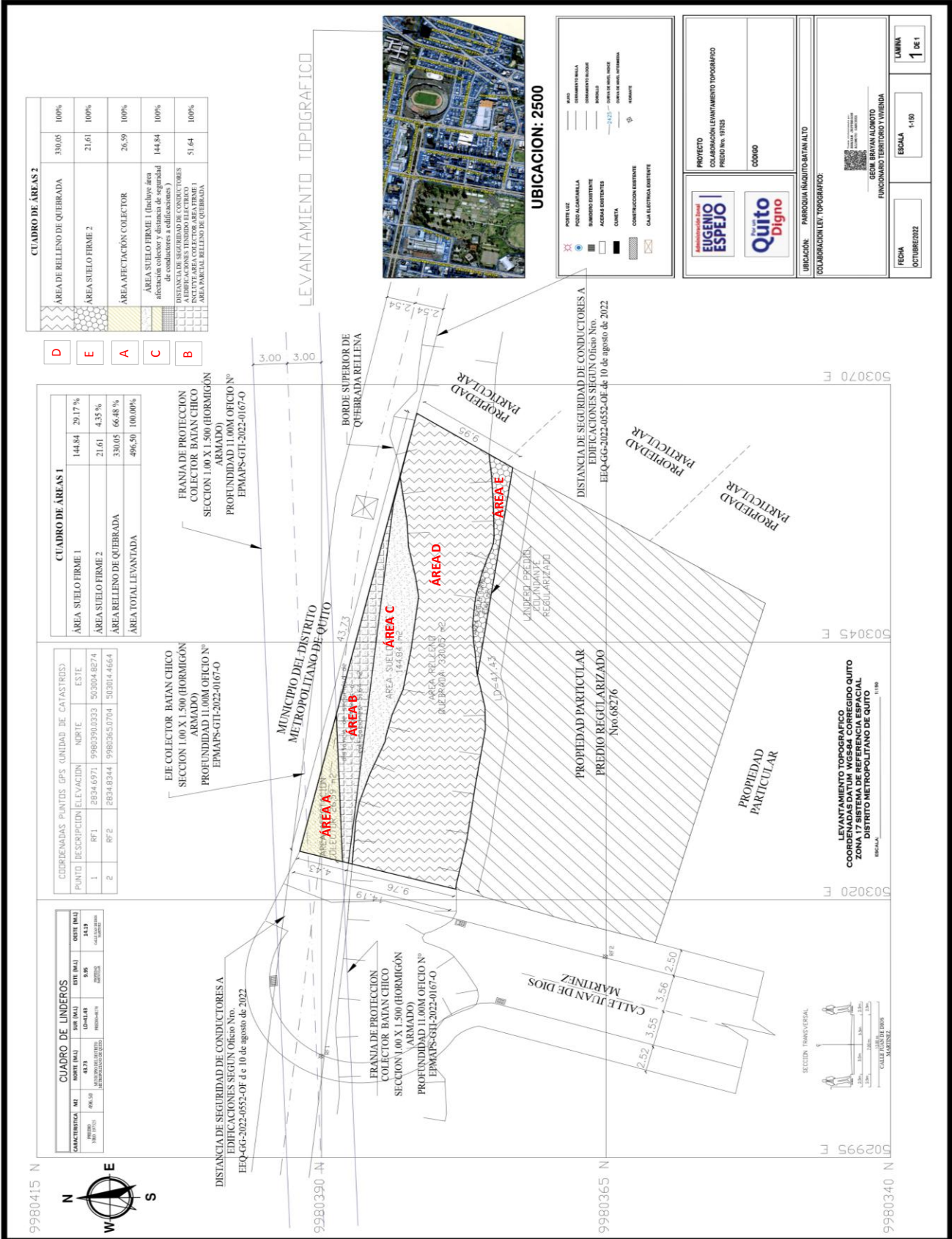


**Ilustración 9** Valoración de fajas de terreno con colector o similares

Para estos casos se aplicará la siguiente expresión matemática:  $Vad = VAIVA * 0.30 * Saf$

Donde:

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



Nota:

Se identifica con letras las áreas consideradas.

El área B-C y E es obtenida conforme al siguiente detalle: Área distancia de seguridad (Letra B) + Área de suelo firme parcial 1 (Letra C) + Área de suelo firme 2 (Letra E) = 51,64 + 66,61 + 21,61 = 139,86 m<sup>2</sup>

Referente al área ( C ) Área suelo firme 1, se resto el área de afectación de colector y distancia de seguridad de conductores a edificaciones tendido eléctrico = 144,84 - 21,61 - 51,64 = 66,61 m<sup>2</sup>