

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO:
	Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 433037, 680157 y 680157.	CODIGO: N° STHV-DMC-UCE-2022-177 UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL

1. ANTECEDENTES

N° DE TRÁMITE:	Con Oficios Nro. GADDMQ-PM-2022-0351-O
TIPO DE TRÁMITE:	Informe técnico para adjudicación
ASUNTO:	Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 1.-433037: 2.- 680157 y 3.- 680157.
SOLICITANTE:	Mgs. Paul Esteban Romero Osorio: SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO.

2. DESARROLLO DEL INFORME

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0351-O de 24 de enero de 2022, asignado para su despacho el 25 de enero de 2022, el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelos, Procuraduría Metropolitana de Quito, solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro se remita un informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno, sobre el área para la adjudicación de faja de terreno colindante a los inmuebles identificados con números prediales (1) 433037, (2) 680160 y (3) 680157 de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros; Nicolalde López Jorge Rene y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo.

En atención a lo solicitado, la Dirección Metropolitana de Catastro informa lo siguiente:

Esta Dirección Metropolitana, una vez revisado el sistema catastral SIREC-Q, los referidos inmuebles, se encuentra registrado a nombre de: Nicolalde López Carlos Xavier y otros, con predio 433037: Nicolalde López Jorge Rene y otros con predio 680160: y NILOTEX TELAS S.C.C, predio 680157; conforme consta a la fecha con los siguientes datos técnicos según el siguiente cuadro:

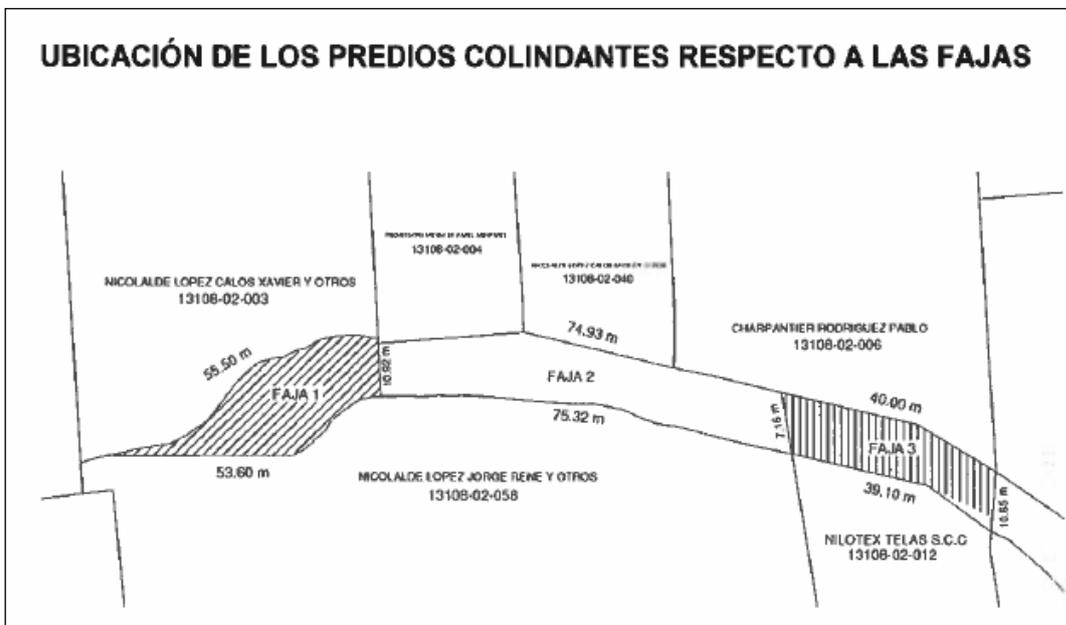
N°	Propietario	Predio	Clave Catastral	Área Terreno m2	Avalúo Terreno USD	Valor c/m2 USD	Área Construcción m2	Avalúo Construcción USD	Avalúo adicionales USD	Avalúo total USD
1	Nicolalde López Carlos Xavier y otros	433037	1310802003	4.090	321.066,64	78,50	555.20	109.535,18	5.890,23	436.492,05
2	Nicolalde López Jorge Rene y otros	680160	1310802058	24.243	1.258.332,37	51,90	205.57	36.956,55	0,00	1.295.288,92
3	NILOTEX TELAS S.C.C	680157	1310802012	5.000	324.887,10	64,98	6.809,60	3.939.789,36	0,00	4.264.676,46

Fecha de elaboración:	Versión	Página 1 de 6
27/1/2022	1.0	

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO:
	Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 433037, 680157 y 680157.	CODIGO: N° STHV-DMC-UCE-2022-177 UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL

Con Oficio N° DMGBI-2018-03178 de 17 de septiembre de 2018, ingresado en esta Dirección con ticket Gdoc 2016-577749, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en lo referente al Informe Favorable emitido por la Administración Zonal La Delicia sobre las adjudicaciones de tres fajas producto de relleno de quebrada, solicitadas por Nicolalde López Carlos Xavier y otros; Nicolalde López Jorge Rene y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicadas en la parroquia Comité del Pueblo, referencia catastral, predio 433037, 680160 y 680157 de claves catastrales 13108-02-003, 13108-02-058 y 13108-02-012 respectivamente.

La Administración Zonal La Delicia mediante Memorandos Nos. UTG-2018-099 de 26/07/2018 y 651-DJ-2018 de 04/09/2018, emite el informe técnico favorable para la adjudicación de las fajas municipales producto de relleno de quebrada, tal como se muestra en la siguiente graficación:



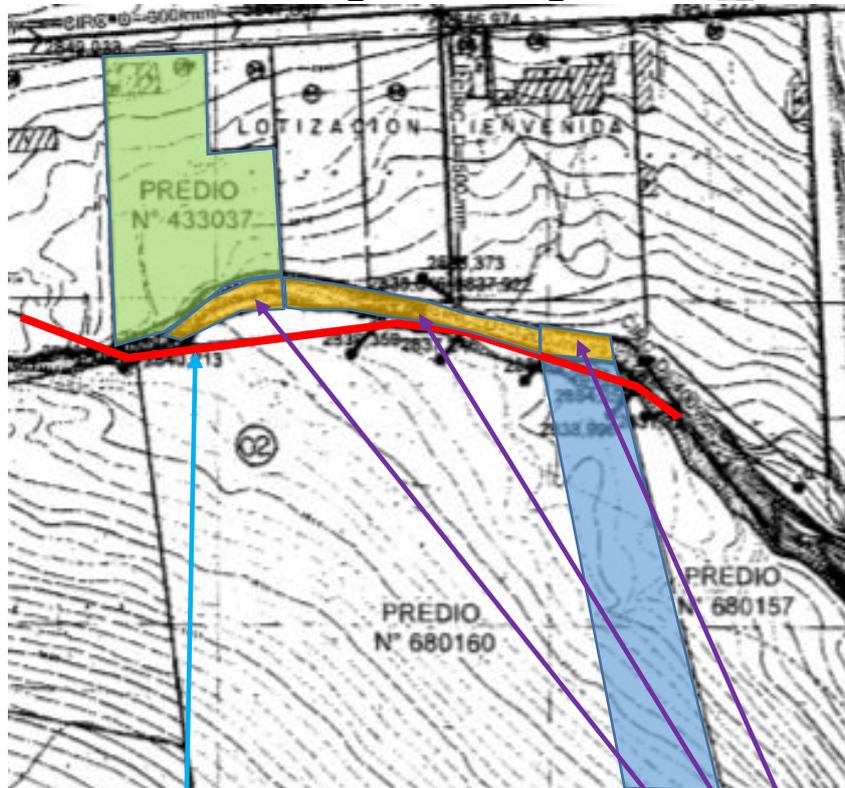
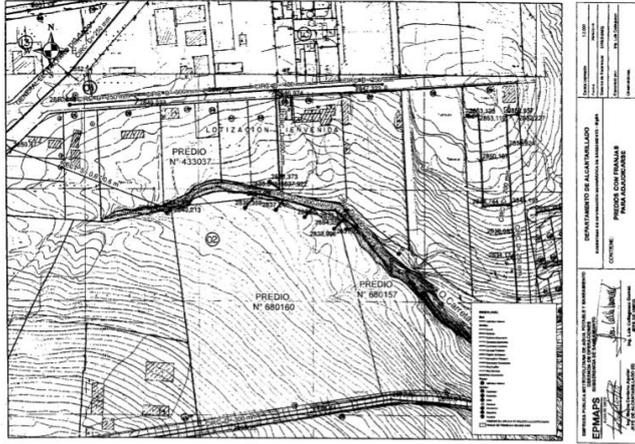
Con respecto al pronunciamiento de la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento con oficio N° EPMAPS-GOLM-2019-020 de 13 de mayo de 2019, "se ratifica en el oficio N° EPMAPS-GOLM-2017-003, manifiesta que no existe impedimento para que se pueda adjudicar dicha franja de relleno de quebrada, en las condiciones indicadas en los artículos de la Ordenanza N° 172."

Además, en dicho oficio N° EPMAPS-GOLM-2019-020, la Empresa Publica Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento al respecto indica, "personal técnico de la Unidad de Mantenimiento de Captaciones en Quebradas, realizo la inspección técnica al sitio, verificando que en el quebrada Carretas la franja de los terrenos en mención está rellena, cubierta con césped y adoquín además está siendo utilizada como área verde, parqueadero y vía

Fecha de elaboración:	Versión	Página 2 de 6
27/1/2022	1.0	

	<p style="text-align: center;">DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO</p> <p style="text-align: center;">Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 433037, 680157 y 680160.</p>	<p style="text-align: center;">CODIGO:</p> <p>CODIGO: N° STHV-DMC-UCE-2022-177 UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL</p>
---	--	---

de acceso vehicular, así mismo existe una red de alcantarillado que se encuentra en condiciones normales de operatividad, en el sitio no hay estructura de captación se adjunta plano”.



PROYECTO DE ALCANTARILLADO

AREA DE ADJUDICACIÓN predios 433037-680160-680157

La Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad con oficio N° SGSG-DMGR-2019-0298 de 10 de abril de 2019, remitió el informe técnico N° 086-AT-DMGR-2019, mediante el cual

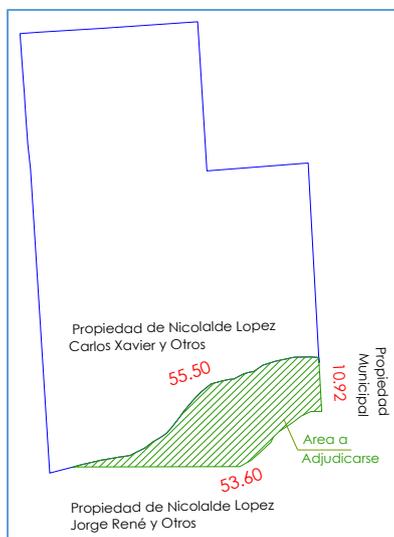
Fecha de elaboración:	Versión	Página 3 de 6
27/1/2022	1.0	

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO:
	Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 433037, 680157 y 680157.	CODIGO: N° STHV-DMC-UCE-2022-177 UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL

indica en su parte pertinente que se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación.

La Dirección Metropolitana de Catastros, emitió los datos técnicos actualizados de acuerdo a la valoración fija en base al bienio 2020-2021, en los oficios No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-0131-O y GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1670-O de 13 de enero y 12 de agosto de 2021 y GADDMQ-STHV-DMC-2022-0123-O de 20 de enero de 2022 respectivamente, se emitieron las fichas técnicas anexa del área en referencia con los siguientes datos con las graficaciones posibles de adjudicación.

FICHA	PREDIO	AREA DE LA FAJA DE TERRENO ADJUDICARSE	VALOR/m2	FACTOR DE CORRECCION	FACTOR COLECTOR	AVALUO USD
1	433037	483.77	76.50 USD	0.70	0.00	25.905,88
2	680160	535.00	51.90 USD	0.70	0.30	5.831,52
3	680157	338.57	64.98 USD	0.70	0.30	4.619,85



FICHA 1



FICHA 2



FICHA 3

CC: 13108-02-012

Fecha de elaboración:	Versión	Página 4 de 6
27/1/2022	1.0	

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO:
	Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 433037, 680157 y 680157.	CODIGO: N° STHV-DMC-UCE-2022-177 UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL

Para la Valoración de la faja de terreno producto de relleno de quebrada (colindante al predio 433037), según la Norma Técnica Valorativa (bienio 2020-2021) 42.9. **Valoración de fajas de terreno – Adjudicaciones.** - Para el caso de adjudicación de fajas de terreno en suelo firme o quebradas rellenadas que se anexarán a lotes colindantes. Se aplicó Norma 42.9.4 Valoración de faja de terreno sobre relleno de quebrada- adjudicación. Adicionalmente para la valoración del área colindante a los predios 680160, se aplicó la Norma 42.10.4 Valoración de fajas de terreno con colector o similares (bienio 2022-2023); y 680157, se aplicó la Norma 42.9.6 Valoración de fajas de terreno con colector o similares – Adjudicación (bienio 2020-2021).

En el oficio N° DMC-CE-12633 de 09 de octubre de 2018, remitida por esta Dirección al Sub Procurador Metropolitano, en la ficha técnica se aplicó el factor colector (0.30), de existir la red de colector que afecte al predio 433037, la EPMAPS será quien proporcione el respectivo trazado del colector para la aplicación del factor y se emita el informe técnico de adjudicación actualizado si fuese el caso.

El Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C045 de 09 de junio de 2021, ya autorizó la enajenación directa de la faja de terreno No. 1, colindante al inmueble identificado con predio No. 433037 y clave catastral 13108-02-003, a favor del señor Nicolalde López Carlos Xavier y Otros, conforme los datos técnicos de ubicación, linderos y superficie determinados en la ficha técnica adjunta al oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2021-00333-0 de 08 de enero de 2021, y su ratificación mediante Oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2021-0053-O de 13 de enero de 2021.

Con oficio N° GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2158-O de 29 de septiembre de 2021, la Dirección Metropolitana de Catastro, solicitó a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), se informe si el colector que atraviesa por los inmuebles, que se encuentra implantado sobre las áreas de adjudicación colindantes a los predios 433037, 680160 y 680157 y además se remita en archivo dwg. con la respectiva franja de protección del colector, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo.

La Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda y esta Dirección Metropolitana en atención a lo solicitado una vez revisado en el sistema catastral SIREC-Q a la fecha que maneja esta Dirección, se remite el informe técnico para continuar con el trámite pertinente que lo amerite.

Datos tomados del sistema catastral SIREC-Q a la fecha, en función de la información anexa en el expediente.

3. CONCLUSIONES

Al respecto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, procedió al análisis y revisión de las fichas valorativas y se remite

Fecha de elaboración:	Versión	Página 5 de 6
27/1/2022	1.0	

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CODIGO: CODIGO: N° STHV- DMC-UCE-2022-177 UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL
	Informe explicando y sustentando técnicamente las causas de la diferencia del valor total de la faja de terreno entre los predios 433037, 680157 y 680157.	

el informe técnico sobre la diferencia del valor de la faja de terreno de posible adjudicación colindantes a los predios 433037, 680160 y 680157, de propiedad del señor Nicolalde López Carlos Xavier y otros, Nicolalde López Jorge Rene y otros y Compañía NILOTEX TELAS, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo.

Con Oficio N° EPMAPS-GOLM-2019-020, de 13 de mayo de 2019 la EPMAPS, remitió el plano con la implantación del colector, (adjunto) el mismo que no atraviesa al predio 433037 área de posible adjudicación mientras que los predios 680160 y 680157 el colector atraviesa el área de posible adjudicación.

Cabe indicar que al predio No. 433037 de clave catastral 13108-02-003 solo se aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (07) y no se aplica el factor colector (0.30) mientras que a los predios 680160 de clave catastral 13108-02-058 y predio 680157 de clave catastral 13108-02-012 se aplica el factor de corrección por relleno de quebrada (0.7) y factor colector (0.30), siendo la causa de la diferencia del valor monetario de los lotes de terreno de posible adjudicación.

4. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	NOMBRE DEL RESPONSABLE	FECHA	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Sergio Peralta Anaguano	27/1/2022	
Revisado por:	Ing. Cesar Bonilla Garcés	27/1/2022	
Revisado por:	Ing. Geovanny Ortiz Carranza	27/1/2022	

Fecha de elaboración:	Versión	Página 6 de 6
27/1/2022	1.0	