	GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIÓN	1 de 6
	PREDIO Nro. 765420	
FECHA DE INSPECCIÓN: 04 de mayo-2021 FECHA DE INFORME: 21 de mayo de 2021	INFORME DE INSPECCIÓN Nro. 093-DCR-2021	

PARA: Abg. Verónica Gabriela Abad Molina
GERENTE JURÍDICO

ASUNTO: Informe del Predio Nro. 765420

FECHA: 13 de agosto de 2021

1. ANTECEDENTES

- Mediante disposición verbal por parte de la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes se solicita realizar la inspección al predio Nro. 765420.
- Mediante memorando Nro. 0838-EPMMOP-GJ-2021-M, se insiste se pronuncie sobre el requerimiento constante en el memorando Nro. 0519-EPMMOP-GJ-2021-M, mismo que menciona se emita un informe técnico sobre el estado del inmueble y la necesidad de mantener la declaratoria de utilidad pública vigente.
- La información descrita es la única en conocimiento de los técnicos para elaborar el informe.

2. ANALISIS

2.1. UBICACIÓN

Predio: Nro. 765420

Propietario: Cordova Carrión Aida Fabiola Y Hrds.

Dirección: Av. Pintor/a Oswaldo Guayasamín, Atrás del Tunel Guayasamín

Barrio: Protc. Bellavista

Parroquia: Ñaquito

Administración Zonal: Eugenio Espejo

Destino Económico: No tiene

Área: 20,335.57 m2.


	GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIÓN	2 de 6
	PREDIO Nro. 765420	
FECHA DE INSPECCIÓN: 04 de mayo-2021 FECHA DE INFORME: 21 de mayo de 2021	INFORME DE INSPECCIÓN Nro. 093-DCR-2021	



Imagen 1: Ubicación del Predio Nro. 765420

2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL

En inspección técnica realizada el 13 de agosto de 2021, se verificó las condiciones técnicas en las que se encuentra el predio Nro. 765420, las mismas que se describen a continuación:

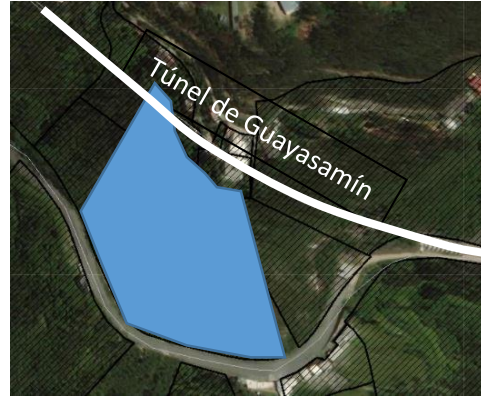
2.3 ESTADO ACTUAL

DESCRIPCIÓN	REGISTRO FOTOGRÁFICO
<p>El predio mantiene en la mayor parte de su superficie una pendiente vertical lo cual lo hace inaccesible.</p> <p>Las pendientes que son propias del terreno imposibilita un accionar en el espacio.</p>	

FECHA DE INSPECCIÓN: 04 de mayo-2021
FECHA DE INFORME: 21 de mayo de 2021

INFORME DE INSPECCIÓN Nro. 093-DCR-2021

Por la parte norte del predio, por una pequeña área pasa soterrado la infraestructura del Túnel denominado "Guayasamín", esto según la base de datos de Georreferenciales de la EPMMOP, que maneja la Gerencia de Planificación.



La vía de acceso al terreno es la "Av. Guayasamín" que bordea el túnel con del mismo nombre.

Esta avenida se encuentra en malas condiciones ya que la vegetación invade el asfalto. Sin embargo, casi no existe tráfico en el sitio.


No existe aceras, ni una plataforma definida para peatones.



Los costos de intervención para conformar un espacio público, resultarían técnicamente demasiado elevados. Por lo que no sería factible definir el espacio como recreativo, ni utilizable ante la comunidad.



Según la base de datos georreferenciales de la EPMMOP, cuyo centro de operación es la Gerencia de Planificación, este predio pertenece a la

	GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIÓN	4 de 6
	PREDIO Nro. 765420	
FECHA DE INSPECCIÓN: 04 de mayo-2021 FECHA DE INFORME: 21 de mayo de 2021	INFORME DE INSPECCIÓN Nro. 093-DCR-2021	

conformación del Parque Metropolitano Guanguiltagua, identificada con el ID Nro. 3833

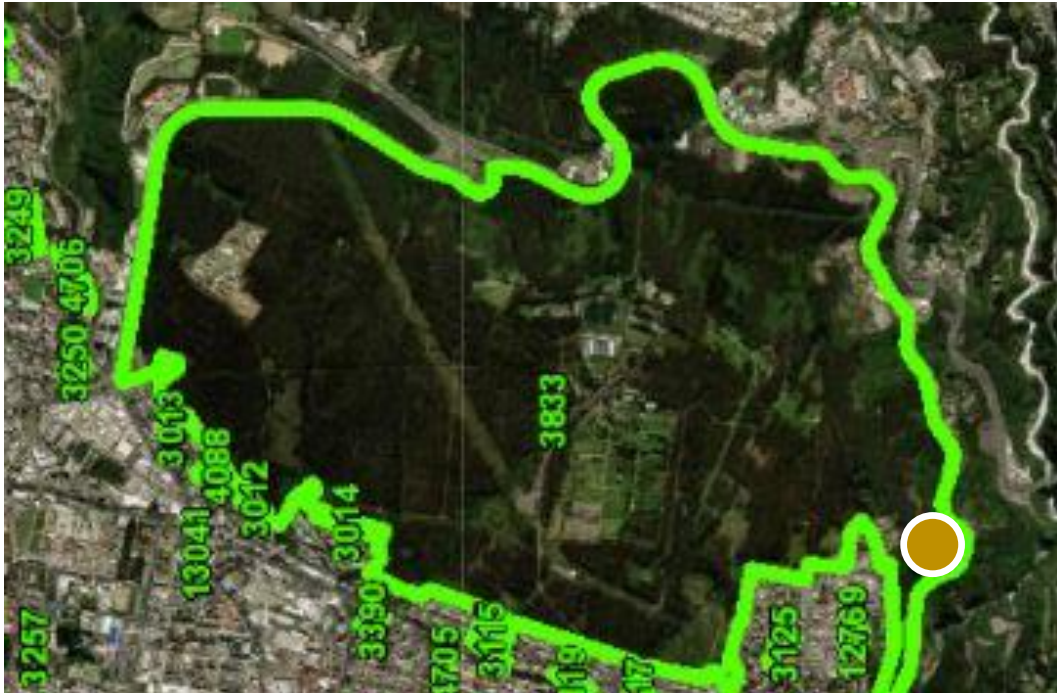
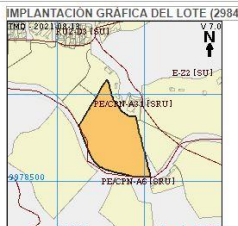


Imagen 2: Fotografía Satélite Parque Metropolitano Guanguiltagua.

● Predio Nro. 765420

El IRM del predio indica en su pestaña de Afectaciones/Protecciones “Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el administrado dar cumplimiento a las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales contempladas en la Ordenanza Metropolitana No. 210.”, Lo que describe que es una Zona Susceptible de Riesgo. Además de “El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía (Arterial(colectora)expresa)...” esta vía es la Interoceánica (Tunel de Guayasamín).

Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD	
* INFORMACIÓN PREDIAL	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C.R.U.C:	1702730381
Nombre o razón social:	CORDOVA CARRION AIDA FABIOLA Y HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	765420
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	10708 03 003 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	20335.57 m2
Área gráfica:	20335.57 m2
Frente total:	227.96 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 1525.17 m2 [SRU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INAQUITO
Barrio/Sector:	PROTEC BELLAVIST
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
IMPLANTACION GRÁFICA DEL LOTE (298461) 	
ZOOM 1 ZOOM 2 ZOOM 3 Nueva consulta Generar IRM preliminar Glosario de términos El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)	

FECHA DE INSPECCIÓN: 04 de mayo-2021
FECHA DE INFORME: 21 de mayo de 2021

INFORME DE INSPECCIÓN Nro. 093-DCR-2021

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía (m)(desde el eje)	Retiro (m)	Observación
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	13.45	5.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial/colectora/expresa].
ZONA SUSCEPTIBLE DE RIESGO	ESPECIAL			Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote, debiendo el administrado dar cumplimiento a las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales contempladas en la Ordenanza Metropolitana No. 210.
Interoceánica (Túnel Guayasamín)	COLECTORA	13.45	5.00	El lote se encuentra afectado por el trazado de una vía [arterial/colectora/expresa], solicitará el informe técnico de afectación vial en la STHV.
OBSERVACIONES				
Observación				
SOLICITARA DEFINICION VIAL.				
RETIRO 15M DEL BORDE SUPERIOR DEL TALUD.				

Y en la cédula catastral menciona que **no tiene** Destino Económico, Por lo que la Gerencia de Administración de Parques y Espacios, no puede intervenir en dicho espacio.

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	1702730381
Nombre o razón social:	CORDOVA CARRION AIDA FABIOLA Y HRDS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	765420
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	10708 03 003 000 000 000
Denominación de la unidad:	
Año de construcción:	
En derechos y acciones:	SI
Destino económico:	NO TIENE
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
Área adicionales constructivos:	0.00 m2
AVALUO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	\$ 39,495.57
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 0.00
Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos:	\$ 0.00
Avalúo de instalaciones especiales:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 39,495.57
DATOS DEL LOTE	
Clasificación del suelo:	[SRU] Suelo Rural
Área según escritura:	20335.57 m2
Área gráfica:	20335.57 m2
Fronte total:	227.95 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 1525.17 m2 [SRU]
Área Excedente (+):	0.00 m2
Área Diferencia (-):	0.00 m2
No. de lote:	
Dirección:	INTER001 INTEROCEANICA
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INAQUITO
Barrio/Sector:	PROTEC BELLAVIST

IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (298461)

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA


Fotografía de fachada no disponible

3 CONCLUSIÓN

- La Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes no ha previsto dentro de su planificación realizar proyectos en base a alguna necesidad ni por solicitudes ciudadanas en el predio Nro. 765420.
- Las pendientes que maneja el predio tienen porcentajes inaccesibles para cualquier tipo de movilización. Por lo que no es factible proponer proyectos o programas en el sitio.
- Parte subterránea del predio se encuentra afectado por el Túnel Guayasamín, por lo que para cualquier intervención se deberá verificar las condiciones del terreno antes de una posible propuesta.
- Los costos de intervención para realizar algún tipo de intervención serían elevados por lo que se vuelve "no factible".

4 RECOMENDACIÓN

- Se recomienda solicitar a la Gerencia de Planificación la definición de límites del Parque Metropolitano Guanguiltagua, con la finalidad de establecer si la base de datos

	GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIÓN	6 de 6
	PREDIO Nro. 765420	
FECHA DE INSPECCIÓN: 04 de mayo-2021 FECHA DE INFORME: 21 de mayo de 2021	INFORME DE INSPECCIÓN Nro. 093-DCR-2021	

geográficos de la EPMMOP, contiene los límites establecidos según ordenanza o documentación oficial que lo acredite.

- Por parte de la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes no recomienda proponer ningún tipo de infraestructura que sea categorizada como espacio público por sus condiciones técnicas.

- Adicionalmente se recomienda ante cualquier propuesta de intervención verificar la factibilidad de intervención en el predio Nro. 765420

Elaborado por:	Arq. Tatiana Páez Guerra	Supervisor - Ejecutor de Procesos 2	
Revisado por:	Arq. Jimmy Martínez	Director de Construcción y Rehabilitación	
Aprobado por:	Arq. Oscar Chicaiza	Gerente de Administración de Parques y Espacios Verdes	