

## INFORME TÉCNICO

En atención al Memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2020-384-M, mediante el cual solicita el informe técnico del predio No. 197985 (Liga Barrial Obrero Independiente) con geo clave 170103250404013111, ubicado en la Parroquia Puengasí, Barrio Obrero Independiente 1,2, al respecto me permito informar:

INFORMACION GENERAL			
<b>Objeto del Informe</b>		Informe técnico previa emisión de Convenio de Administración y Uso del predio 197985 (Liga Barrial Obrero Independiente)	
<b>Solicitante</b>			
<b>Barrio</b>	Obrero Independiente	<b>Predio</b>	197985
<b>Sector</b>	Puengasí	<b>Clave Catastral</b>	20705 10 001
DATOS ESPECIFICOS			
<b>Ubicación</b>		Final calle S5G	
<b>Uso</b>	Liga Barrial	<b>CIU</b>	
<b>Estado de Conservación</b>	Bueno	<b>Área Aproximada</b>	10.355,66 m <sup>2</sup> (Según catastro área de escritura)
OBSERVACIONES / FOTOGRAFIAS			
<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  </div> </div>			



**Información Constante en el Sistema  
 IRM del Predio**

IRM - CONSULTA	
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C:	1780003410001
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	197985
Geo clave:	170103250404013111
Clave catastral anterior:	20705 10 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	342.42 m2
Área de construcción abierta:	5377.61 m2
Área bruta total de construcción:	5720.03 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	10355.66 m2
Área gráfica:	9925.97 m2
Frente total:	39.65 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1035.57 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CENTRO
Parroquia:	PUENGASI
Barrio/Sector:	OBRAERO INDEP 1.2
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
Aplica a incremento de pisos:	



**VÍAS**

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
--------	--------	-----------	------------	--------------

**REGULACIONES**

<b>ZONIFICACIÓN</b>		<b>RETIROS</b>	
Zona: D3 (D203-80)		Frontal: 0 m	
Lote mínimo: 200 m2	<b>PISOS</b>	Lateral: 0 m	
Frente mínimo: 10 m	Altura: 12 m	Posterior: 3 m	
COS total: 240 %	Número de pisos: 3	Entre bloques: 6 m	
COS en planta baja: 80 %			
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI		

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
OBRAERO INDEPENDIENTE [Retiro: 3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.
EDEN DEL VALLE 1RA ETAPA [Retiro: 3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.

**OBSERVACIONES**

SOLICITAR A LA DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS LA DEFINICIÓN DEL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA.  
 Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

## Administración Zonal "Manuela Sáenz" (Centro)



De acuerdo a la información constante en el sistema catastral SIREC-Q, el predio solicitado para Convenio de Uso y Administración, cuenta con un área gráfica de 9925.97 m<sup>2</sup>. Y un área según escritura de 10355.66 m<sup>2</sup>. Dentro de la cual se puede identificar las siguientes áreas construidas:

- Vestidores	50.43m <sup>2</sup>
- Casa barrial, vivienda cuidador y SS.HH	167.17m <sup>2</sup>
- Graderío con visera (lado sur)	153.75m <sup>2</sup>
- Graderío con visera (lado occidental)	44.60m <sup>2</sup>
- Caseta de comida (estado deplorable)	11.62m <sup>2</sup>

Las áreas de estas unidades constructivas fueron determinadas mediante un levantamiento manual realizado durante la inspección. Se encuentran en regular estado de conservación como se observa en las fotografías anteriores.

Sumado a las áreas construidas, en el predio funcionan dos canchas deportivas, una de fútbol y una de vóley.

El predio en su lindero noreste colinda con un accidente geográfico, razón por la cual será necesario tomar en cuenta las observaciones detalladas en el Informe de Regulación Metropolitana. De la misma manera, previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

Con los antecedentes mencionados, se recomienda realizar el trámite de regularización de área de terreno, no obstante de aquello y tomando en cuenta todo lo anteriormente mencionado, esta Dirección emite criterio técnico FAVORABLE para la elaboración del Convenio de Administración y Uso de la Liga Barrial.

Es todo lo que puedo informar, en cuanto al área técnica se refiere, en atención al pedido realizado por su persona.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente.

Arq. Mario Sáenz  
**DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**