

FICHA TÉCNICA DE INSPECCIÓN

PREDIO 608627: COMPLEJO DEPORTIVO "LDB SAN JUANITO DE MONJAS"

INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Informe	INFORME TÉCNICO PARA CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN Y USO DEL PREDIO 608627		
Solicitante	-Abg. Luis Ángel Quezada Conde, DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ – DIRECCIÓN ASESORIA LEGAL		
Tramite	Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-489-M (04/08/2022)		
Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia	Puengasí	Predio	608627
Sector / Barrio	Monjas, San Juanito	Clave Catastral	20405 11 001

DATOS ESPECIFICOS

Dirección:	Calle Línea Férrea y Calle S/N (Referencia: Autopista General Rumiñahui)		
Ubicación			

Uso	Equipamiento (Deportivo)	Área de escritura (IRM):	9148,20 m ² GLOBAL
Estado de Conservación	Bueno		
Fecha inspección:	11-agosto-22	Estado de uso:	Ocupado

FOTOGRAFÍAS



Información Constante en el Sistema

IRM del Predio (GLOBAL)

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1760003410001
 Nombre o razón social: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 608627
 Geo clave: 170103250200001111
 Clave catastral anterior: 20405 11 001 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 276.10 m²

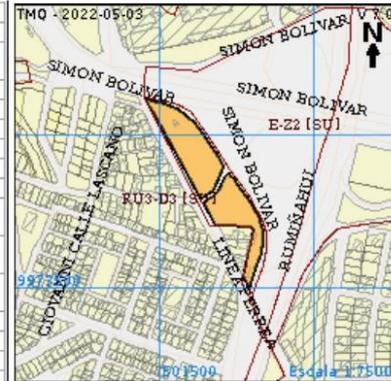
Área de construcción abierta: 0.00 m²

Área bruta total de construcción: 276.10 m²

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 9148.20 m²
 Área gráfica: 9148.21 m²
 Frente total: 611.58 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 914.82 m² [SU]
 Zona Metropolitana: CENTRO
 Parroquia: PUENGASI
 Barrio/Sector: SIN NOMBRE47
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
 Aplica a incremento de pisos:

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	SIN DEFINIR	6	ancho de vía	
IRM	CALLE S/N	11	ancho de vía	
SIREC-Q	LÍNEA FERREA	20	al eje de la vía	E20A

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m²
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %

PISOS

Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

V variable.

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (E) Equipamiento

Factibilidad de servicios básicos: SI

sd

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
LÍNEA FÉRREA	EXPRESA	10.00	0.00	El lote se encuentra afectado por la LÍNEA FÉRREA (EXPRESA), no se admiten accesos directos vehiculares a los lotes frentistas, ni edificaciones dentro del derecho de vía, RUTA EXCLUSIVA PARA CICLOVÍA EL CHAQUIÑAN – Convenio FEEP-MDMQ SG-1938 2013
Av. Simón Bolívar	EXPRESA	25.00	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.
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	25.00	5.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial colectora expresa].

OBSERVACIONES

RETIRO FRONTAL DE 10 METROS A PARTIR DE LA LÍNEA DE FABRICA EN LA NUEVA VIA ORIENTAL.
 RETIRO FRONTAL DE 5 METROS A PARTIR DE LÍNEA DE FABRICA EN EL FRENTE HACIA LA LINEA FERREA.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

Características / Observaciones

Una vez realizada la inspección visual del predio en concordancia con el informe técnico emitido previamente por esta Dirección y con el fin de ratificar la respuesta emitida en dicho informe se puede indicar lo siguiente:

- El convenio de administración y uso del predio es parcial de acuerdo a levantamiento georreferenciado de corte vial en predio 608627 debido al particular el lote se dividió en dos partes por cruce de vía.
- La Liga Deportiva Barrial San Juanito de Mojas desarrolla sus actividades en la zona norte del predio utilizando un área de 3.238,16m², los espacios que abarca el complejo deportivo se encuentran delimitados por un cerramiento perimetral de malla y son:

SAN JUANITO DE MONJAS			
ESPACIO	AREA (m ²)		OBSERVACIONES
Cancha Fútbol	1.857,87	3.046,18	3.238,16
Locales	54,83		
Tribuna / Graderío	74,57		
Batería Sanitaria	62,9		
Parque infantil	123,65		
Talud y Caminerías	872,36		
Cancha Vóley	191,98		Sin delimitación física de cerramiento

- La zona sur del predio se encuentra desocupada como terreno baldío sin cerramiento
- El predio en general se encuentra en buen estado
- Actualmente el inmueble es de uso público
- No cuenta con estacionamiento
- Los linderos especificados en este informe corresponden a la zona norte que será entregada para convenio de administración y uso de la Liga San Juanito de Mojas y se encuentran determinados de la siguiente manera:

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Avenida Simón Bolívar	Calle S/N	Autopista General Rumiñahui	Calle Línea Férrea
29,54m	47,32m	91,76m	93,26m
Superficie:		Área (SIREC-Q)	9.148,20 m ²
		Área levantada	3.238,16m ²

- Las instalaciones hidrosanitarias se encuentran en buen estado y funcionando
- Las instalaciones eléctricas se encuentran en buen estado y funcionando

Criterio:

Con los antecedentes expuestos y al encontrarse en buenas condiciones, el Departamento de Gestión Urbana ratifica el criterio **FAVORABLE** emitido en el memorando No. GADDMQ-AZMS-2020-0327-O de 17 de febrero de 2020 para dar continuidad al proceso de Convenio de Administración y Uso parcial del predio 608627.

Técnico Responsable

Aprobado:

Ing. Ángel Armijo L.
Director de Gestión de Territorio - AZMS

Elaborado:

CL Troya

Revisado:

ES Pazmiño