

FICHA DE INSPECCIÓN F-006-UBI-DAF-2023

PREDIO NRO. 26512-PARTE DE LA CASA 707 (GLOBAL)

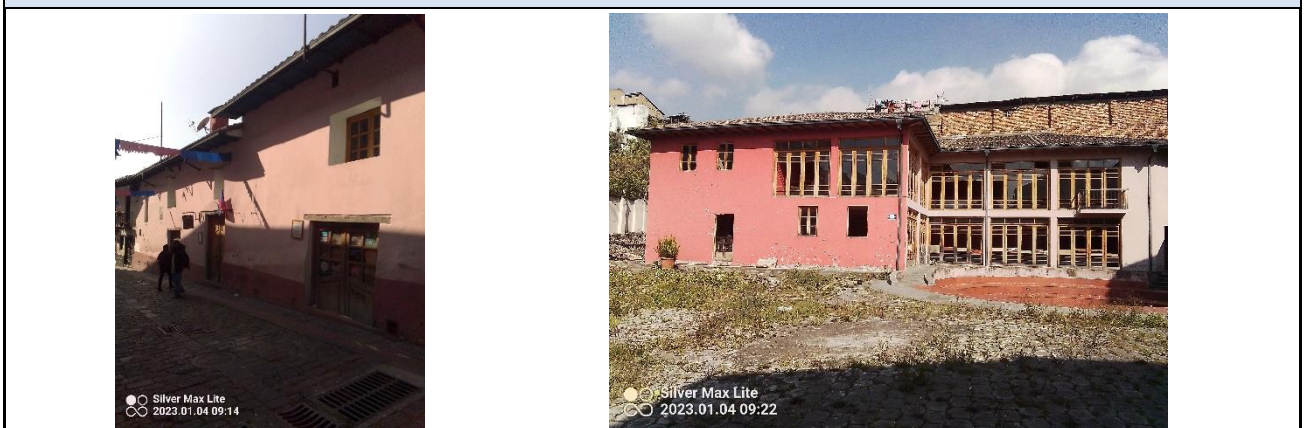
1.-INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Informe	LEVANTAR INFORMACIÓN IN SITU DE BIENES INMUEBLES, UBICADOS EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN DE LA ZONAL CENTRO		
Solicitante	DRA. ANA DE LOURDES PAREDES ORTIZ RESPONSABLE DE BIENES INMUEBLES		
Propietario según sistema catastral		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Tramite		GADDMQ-AZMS-DAF-UBI-2023-0001-M	
Parroquia	Centro Histórico	Predio	26512
Sector / Barrio	San Sebastián	Clave Catastral	3010115012
Acta de Entrega Recepción			SI
			NO
			-
			X

2.-DATOS ESPECIFICOS

Dirección	Calle Juan de Dios Morales y calle Pedro Vicente Maldonado	Referencia: Parqueadero La Ronda	
Ubicación			
Uso	Vivienda, graderío externo	Área de escritura (IRM)	880,00m2(Global)
		Área de construcción (IRM)	783,90m2(Global)
Estado de Conservación	Malo	Estado de uso	Ocupado
Ficha de inspección	F-006-UBI-DAF-2023	Fecha inspección	04-enero-2023

3.-FOTOGRAFIAS



3.-FOTOGRAFIAS

Fotografías internas vivienda



Fotografías graderío externo



Fotografías parqueadero



**4.-INFORMACIÓN CONSTANTE EN EL SISTEMA
IRM del Predio (GLOBAL)**

INFORME DE REGULACION METROPOLITANA
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA		FECHA DE CONSULTA 2023/01/05 15:21			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE			
C.C./R.U.C.:	1760003410001	TMQ - 2023-01-05			
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
DATOS DEL PREDIO					
Número de predio:	26512				
Estado:	ACTIVO				
Geo clave:	170103030176007111				
Clave catastral anterior:	3010115012000000000				
Coordenadas SIREs DMQ:	498485.67 / 9975054.90				
Año de construcción:	1850				
En derechos y acciones:	NO				
Destino económico:	COMERCIAL				
Dirección:	S1C JUAN DE DIOS MORALES - Oe1-83				
Barrio/Sector:	SAN SEBASTIAN				
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO				
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)				
AREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta:	783.90 m2				
Área de construcción abierta:	0.00 m2				
Área bruta total de construcción:	783.90 m2				
Área de adicionales constructivos:	0.00 m2				
AVALUO CATASTRAL					
Avalúo del terreno:	\$ 108,628.90				
Avalúo de construcciones:	\$ 82,466.68				
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00				
Avalúo de adicionales:	\$ 0.00				
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00				
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 191,095.58				
DATOS DEL LOTE					
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD				
Denominación de predio:					
Estado:	ACTIVO				
Área según escritura:	880.00 m2				
Área de levantamiento:	0.00 m2				
Área gráfica (Sistema catastral):	919.23 m2				
Área regularizada:	NO				
Frente total:	34.48 m				
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 88.00 m2 [SU]				
Área excedente (+):	39.23 m2				
Área diferencia (-):	0.00 m2				
Denominación de lote:	-				
Valoración especial:	NO				
PROPIETARIO(S)					
#	Nombre	C.C./RUC	%	Extensión	Principal
1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	1760003410001	100		SI
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)					

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)				
Componente estructurante				
Clasificación suelo: (SU) Suelo Urbano		Subclasificación suelo: Consolidado		
Componente urbanístico				
Uso suelo general: (PC) Patrimonio Cultural		Uso suelo específico: (PUP) Protección Urbana Patrimonial		
Tratamiento: Conservación		PIT: MS-PITU019		
Edificabilidad Básica (H39)		Edificabilidad General Máxima ()		
Código edif. básica: H39 (D203H-70)		Código edif. máxima: N/A	Altura de: N/A	N/A
Lote mínimo: 200 m2		Número de pisos: N/A	COS total: N/A	
Frente mínimo: 10 m		<p>Sobre línea de fábrica</p> <p>Profundor: 9m</p> <p>Franja Mín. 10m</p> <p>Eje de vía</p>		
COS PB: 70.00 %				
COS total: 210.00 %				
Forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica				
Retiro frontal: 0 m				
Retiro lateral: 0 m				
Retiro posterior: 3 m				
Entre bloques: 6 m				
Altura de pisos: 12 m				
Número de pisos: 3				
Factibilidad de servicios: SI				
<p>Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.</p> <p>La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.</p>				
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)				
Componente urbanístico				
Clasificación suelo: Urbano (SU)		Uso suelo: (RU2) Resid urbano 2		
Zonificación (H2)				
Zona: H2(D203H-70)		Número pisos: 3		
Forma de ocupación: (H) Area histórica		COS PB: 70.00 %		
Lote mínimo: 200 m2		COS total: 210.00 %		
Frente mínimo: 10 m				
AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA			El lote se encuentra en zona de quebrada rellena. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un Informe de estudio de suelos emitido por una entidad competente.
INVENTARIO PRE EXISTENTE	ESPECIAL			Predio dentro del Inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría respectiva.
Puengasi - Placer [Retiro:10.00m del eje]	ESPECIAL		10.00	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.
VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JUAN DE DIOS MORALES	4	ANCHO DE VIA VARIABLE	S1C
OBSERVACIONES				
Descripción				
AREA HISTORICA: DEBERA CONSERVAR LAS CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLOGICAS DEL SECTOR.				
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.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago	Valor	

5.-ANTECEDENTES:	
	<p>5.1.-El predio Nro.26512, según IRM está registrado dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020.Para cualquier intervención acercase a la STHV para contar la asesoría respectiva.</p> <p>5.2.- La Administración Zonal Manuela Sáenz no tiene custodia formal del predio de propiedad municipal Nro. 26512.</p> <p>5.3.-Mediante memorando Nro.GADDMQ-AZMS-DAF-UBI-2023-0001-M, de 03 de enero de 2023, la Dra. Ana de Lourdes Paredes Ortiz, Responsables de Bienes Inmuebles de la Administración Zonal Manuela Sáenz, solicita realizar inspecciones in situ de los siguientes predios: 49912,63662, (26512 y 423488 Casa 707) y 39361 y se emita las respectivas fichas técnicas.</p>
6.-OBSERVACIONES:	
	<p>6.1.- El predio Nro.26512, según IRM está registrado dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020.Para cualquier intervención acercase a la STHV para contar la asesoría respectiva.</p> <p>6.2.- La Administración Zonal Manuela Sáenz no tiene custodia formal del predio de propiedad municipal Nro. 26512.</p> <p>6.3.-El predio Nro. 26512 forma parte de la edificación denominada “Casa 707”.</p> <p>6.4.- Al momento de la inspección se encuentra la Sra. María del Carmen Rosero, quien manifiesta que se le entrego sin documentación formal el predio, para su respectiva limpieza y cuidado.</p> <p>6.5.-La vivienda ubicada en el predio Nro. 26512 está ocupada por diez familias y se encuentra deteriorada, en mal estado de conservación, requiere mantenimiento correctivo integral.</p>
7.-TÉCNICO RESPONSABLE	
Elaborado:	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <p>Arq. Silvia Chillagana Analista de Bienes Inmuebles</p>