

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

Asunto: INFORME TÉCNICO ACTUALIZADO DE CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN Y USO DE LOS PREDIOS 274203 Y 132958.

Señor

Gabriel Alcides Ocampo Andrade

Director Jurídico

ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

En su Despacho

1. ANTECEDENTES

Mediante Memorando N° GADDMQ-AZVCH-2024-0698-O de fecha 20 de febrero de 2024, la Dirección Jurídica de esta Administración, requiere lo siguiente:

“Al respecto y por cuanto de las mesas de trabajo realizadas de años anteriores, en casos análogos, con Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastros, Dirección Metropolitana de Deportes, se ha determinado que en los Informes se concluya con lo requerido por las partes interesadas, haciendo constar si es FAVORABLE O DESFAVORABLE, para la Organización Deportiva solicitante.

“En el Informe emitido, se hace constar a la organización barrial "AMSA", cuyo pedido fue atendido desfavorablemente por no cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente.” (subrayado por su importancia)

“Con las acotaciones citadas, comedidamente solicito emitir el Informe Técnico respecto de la petición formulada por el Club Universidad Católica, que obra de antecedentes y se adjunta en anexos; con el cual, se podrá proseguir el análisis y emisión del informe legal correspondiente a fin de determinar la pertinencia de que se suscriba un Convenio de Administración y Uso de las Instalaciones y Escenarios Deportivos de los Predios de propiedad del Municipio.”

Con Memorando N° GADDMQ-AZVCH-DJ-2023-555-M de 11 de octubre de 2023, la Dirección Jurídica de esta Administración manifiesta:

“En atención al Documento No. GADDMQ-AZVCH-2023-4078-E de 29 de agosto de 2023, referente a la documentación en CD remitida a esta Administración Zonal para el cumplimiento, dentro del pedido para suscribir un Convenio de Administración y Uso de los predios Nros. 274203 y 132958, que se encuentran en uso del Club Universidad

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

Católica, en el sector de la Armenia, Parroquia Conocoto; al respecto, debo informar que, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2023-282-M de 3 de mayo del 2023, ha sido remitido el referido CD a su Dirección, a fin de que se disponga realizar el levantamiento planimétrico y, se emita el Informe Técnico, según lo solicitado por el Director Metropolitano de Catastros.

"Por lo expuesto, me permito remitir el presente tramite, para que luego del análisis respectivo, se remita a esta Dirección el informe Técnico requerido."

Con oficio s/n, ingresado a esta Administración con SITRA N° GADDMQ-AZVCH-2023-4078-E de 29 de agosto de 2023, suscrito por el doctor Pablo Vela, se indica: *"Yo, Santiago Cattani, en representación del CLUB DEPORTIVO UNIVERSIDAD CATÓLICA, en mi calidad de Presidente del Club, en relación a lo solicitado en su Oficio nro GADDMQ-AZVCH-2023-1154-O, que corresponde a la solicitud de suscribir el convenio de Administración y Uso de los Predios 274203 y 13295, ubicados en el sector La Armenia (...)*

"Adjunto el CD georeferenciado con los planos de los dos Predios 274203 y 132958 y una vez cumplido el requerimiento, solicito se dé respuesta a la solicitud y se prosiga con el trámite."

Al respecto se informa lo siguiente:

2. BASE LEGAL

Conforme al Código Municipal para el Distrito Metropolitano Quito, DE LOS CONVENIOS PARA LA ADMINISTRACIÓN Y USO DE LAS INSTALACIONES Y ESCENARIOS DEPORTIVOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

"Artículo 3533.- Definiciones.- Con el propósito de facilitar el entendimiento y aplicación del presente Capítulo, se establecen las siguientes definiciones:

j. Convenio de administración y uso.- Es un acuerdo por el cual la Administración Municipal entregará para su uso y administración las instalaciones y escenarios deportivos de propiedad municipal a favor del beneficiario."

3. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

Con oficio N° GADDMQ-PM-2022-0469-O de fecha de 01 de febrero de 2022, el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos Procuraduría Metropolitana

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

del GAG del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta lo siguiente “(...) es competencia de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, proceder con la recuperación de los predios municipales.

En caso de no recuperarse los inmuebles, se levantará un informe en el que constarán las circunstancias por las que no se entregó el bien; y la recomendación y requerimiento de inicio de acciones legales pertinentes para la recuperación del predio.”

En oficio N° GADDMQ-DMGBI-2021-3590-O de 19 de noviembre de 2021, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles direccionado a la Procuraduría Metropolitana, manifiesta lo siguiente:

“(...) desde el año 2016 hasta la presente fecha, el Club Deportivo La Católica, no ha perfeccionado el uso y goce de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, mismos que han generado valores por la ocupación de hecho que mantiene el Club Deportivo en los predios mencionados.

En este sentido; y, precautelando el cuidado y mantenimiento de los predios de propiedad municipal, solicito de la manera más comedida, su importante cooperación para que se inicien los respectivos acciones judiciales, con la finalidad de proceder con la recuperación del predios Nro. 274203 y Nro. 132958, mismos que han sido usados y ocupados por el Club Deportivo La Católica, desde el año 2016, sin contar con la respectiva autorización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Es importante mencionar, que el uso sin autorización de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, ha generado valores por ocupación de hecho de los cuales deberán ser contabilizados en una liquidación económica y cobrados al Club Deportivo La Católica.”

En oficio N° GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O de fecha 21 de febrero de 2022, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles indica lo siguiente:

“En virtud de lo mencionado, se desprenden las gestiones que actualmente se encuentra realizando la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con la finalidad de regularizar el uso de los predios Nro. 274203 y 132958, mismos que se encuentran en uso del Club Deportivo “La Católica”, así como la recuperación de los mismos de ser necesario.

Adicionalmente, se ha puesto en su conocimiento que el uso de los predios mencionados desde el año 2016 por el club en referencia, han generado valores por su ocupación de hecho.



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

De igual manera, estos predios han generados valores por concepto de impuesto predial que se están analizando con la Dirección Metropolitana Financiera.

Es importante señalar, que previo a entregar estos predios bajo la figura de comodato a las personas interesadas, los mismos deberán estar saneados y deberán estar al día en sus obligaciones tributarias, así como cualquier otra deuda que se mantenga con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, se puso en su conocimiento el procedimiento establecido en la mesa de trabajo que se llevó a cabo en la Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, con el objetivo de tratar las acciones a realizar por parte de todos los actores que intervienen en los procesos para recuperación de la propiedad municipal.”

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emite el Informe de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble N° DMGBI-ATI-2023-086 fechado el 17 de abril de 2023, que en su parte pertinente informa:

| | |
|-------------------------------------|---|
| PREDIO: 132958 | |
| 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: | 132958 |
| Clave catastral anterior: | 21408 01 004 |
| DATOS DEL LOTE | |
| Zona Metropolitana: | CHILLOS |
| Parroquia: | CONOCOTO |
| Barrio/Sector: | LA ARMENIA 1 |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal los Chillos |

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

| | |
|-------------------------------------|---|
| PREDIO: 274203 | |
| 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: | 274203 |
| Clave catastral anterior: | 21408 01 003 |
| DATOS DEL LOTE | |
| Zona Metropolitana: | CHILLOS |
| Parroquia: | CONOCOTO |
| Barrio/Sector: | LA ARMENIA 1 |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal los Chillos |
| Uso de suelo: | (E) Equipamiento |

“El predio No. 132958 con clave catastral No. 21408-01-004 y el predio No. 274203 con clave catastral No. 21408-01-003, catastrados a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, son de propiedad municipal, cuyo origen de dominio es debido a que se consideran áreas de servicios comunitarios conforme al plano de Parcelación de la Hacienda “La Armenia” y por transferencia de dominio mediante Ordenanza Municipal, protocolizada el 31 de enero de 1969 ante el Doctor Ulpiano Gaybor Mora e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de enero de 2023.”

En este sentido, los predios No. 132958 y No. 274203 son considerados, como: BIENES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

De acuerdo a la revisión de las bases y sistemas con los que cuenta la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los predios No. 132958 y 274203 no se encuentran entregados bajo ninguna figura legal, sin embargo el Club Deportivo Católica actualmente haciendo uso de los espacios físicos de los predios en cuestión.”

CONCLUSIONES.

El predio No. 132958 con clave catastral No. 21408-01-004 y el predio No. 274203 con clave catastral No. 21408-01-003, catastrados a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, son de propiedad municipal, cuyo origen de dominio es debido a

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

que se consideran áreas de servicios comunitarios conforme al plano de Parcelación de la Hacienda “La Armenia” y por transferencia de dominio mediante Ordenanza Municipal, protocolizada el 31 de enero de 1969 ante el Doctor Ulpiano Gaybor Mora e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de enero de 2023.

En virtud de lo actual, esta Dirección Metropolitana emite CRITERIO FAVORABLE para que se continúe con el trámite para la suscripción del Convenio de Administración y Uso (...).”

4. DESARROLLO DEL INFORME

4.1. UBICACIÓN:

Los inmuebles registrados con número de predios 132958 y 274203, se encuentran ubicados en el sector La Armenia, parroquia Conocoto.



4.2. DATOS TÉCNICOS

4.2.1. CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD:

PREDIO 132958

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

Conforme a la Cédula Catastral Informativa en Unipropiedad de fecha 26 de febrero de 2024, el nombre o razón social del inmueble es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, registrado con número de predio 132958, clave catastral 21408-01-004, con área según escrituras de 19.400,00 m², área gráfica 19.645,73 m² y frente total de 317.41 m, área total de construcción 5,262.37 m², área de adicionales constructivos 666.56 m²; destino económico Recreación y Deporte, área no regularizada.

| CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD | | | | |
|-------------------------------------|---|---------------|-----|-----------|
| DOC-CCR-04 | 2023/05/29 14:49 | | | |
| 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: | 132958 | | | |
| Estado: | ACTIVO | | | |
| Geo clave: | 170110561337002111 | | | |
| Clave catastral anterior: | 214080100400000000 | | | |
| Año de construcción: | 1987 | | | |
| En derechos y acciones: | NO | | | |
| Destino económico: | RECREACIÓN Y DEPORTE | | | |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
| Área de construcción cubierta: | 156.70 m ² | | | |
| Área de construcción abierta: | 5.105.87 m ² | | | |
| Área bruta total de construcción: | 5.262.37 m ² | | | |
| Área de adicionales constructivos: | 666.56 m ² | | | |
| AVVALUO CATASTRAL | | | | |
| Avalúo del terreno: | \$ 838.230.32 | | | |
| Avalúo de construcciones: | \$ 50.414.84 | | | |
| Avalúo de construcciones: | \$ 282.088.27 | | | |
| Avalúo de adicionales: | \$ 31.181.68 | | | |
| Avalúo de instalaciones: | \$ 0.00 | | | |
| Avalúo total del bien inmueble: | \$ 1.199.895.11 | | | |
| DATOS DEL LOTE | | | | |
| Estado: | ACTIVO | | | |
| Clasificación del suelo: | Suelo Urbano | | | |
| Clasificación del suelo SIREC-Q: | URBANO | | | |
| Área según escritura: | 19,400.00 m ² | | | |
| Área según plano (lev.: | 0.00 m ² | | | |
| Área gráfica (Sistema catastral): | 19,645.73 m ² | | | |
| Área regularizada: | NO | | | |
| Frente total: | 317.41 m | | | |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 1,940.00 m ² [SU] | | | |
| Área excedente (+): | 245.73 m ² | | | |
| Área diferencia (-): | 0.00 m ² | | | |
| Valoración especial: | NO | | | |
| Denominación de lote: | - | | | |
| Dirección: | EJE LONG. ESTADIO - SN | | | |
| Parroquia: | CONOCOTO | | | |
| Barrio/Sector: | LA ARMENIA 1 | | | |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal Los Chillos | | | |
| PROPIETARIO(S) | | | | |
| # | Nombre | C.C./R.U.C. | % | Principal |
| 1 | MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO | 1760003410001 | 100 | SI |

PREDIO 274203

Conforme a la Cédula Catastral Informativa en Unipropiedad de fecha 26 de febrero de 2024, el nombre o razón social del inmueble es el Municipio del Distrito Metropolitano

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

de Quito, registrado con número de predio 274203, clave catastral 21408-01-003, con área según escrituras de 29.800,00 m², área gráfica 28.116,00 m² y frente total de 210,75 m, área total de construcción 8.995,28 m², área de adicionales constructivos 442,57 m²; destino económico recreación y deporte, área no regularizada.

| CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD | | | | |
|-------------------------------------|---|--------------|-----|-----------|
| DOC-CCR-04 | 2023/05/29 14:47 | | | |
| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO | | | | |
| C.C./R.U.C. | 176003410001 | | | |
| Nombre o razón social: | MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO | | | |
| DATOS DEL PREDIO | | | | |
| Número de predio: | 274203 | | | |
| Estado: | ACTIVO | | | |
| Geo clave: | 176110961337901111 | | | |
| Clave catastral anterior: | 214080100300000000 | | | |
| Año de construcción: | 1987 | | | |
| En derechos y acciones: | NO | | | |
| Destino económico: | RECREACIÓN Y DEPORTE | | | |
| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
| Área de construcción cubierta: | 1.030,20 m ² | | | |
| Área de construcción abierta: | 7.965,08 m ² | | | |
| Área bruta total de construcción: | 8.995,28 m ² | | | |
| Área de adicionales constructivos: | 442,57 m ² | | | |
| AVALUO CATASTRAL | | | | |
| Avalúo del terreno: | \$ 973,828.71 | | | |
| Avalúo de construcciones: | \$ 385,858.85 | | | |
| Avalúo de construcciones: | \$ 440,070.88 | | | |
| Avalúo de adicionales: | \$ 20,690.15 | | | |
| Avalúo de instalaciones: | \$ 0.00 | | | |
| Avalúo total del bien inmueble: | \$ 1,815,448.39 | | | |
| DATOS DEL LOTE | | | | |
| Estado: | ACTIVO | | | |
| Clasificación del suelo: | Suelo Urbano | | | |
| Clasificación del suelo SIREC-Q: | URBANO | | | |
| Área según escritura: | 29.800.00 m ² | | | |
| Área según plano (lev.: | 0.00 m ² | | | |
| Área gráfica (Sistema catastral): | 28.116.00 m ² | | | |
| Área regularizada: | NO | | | |
| Frente total: | 210.75 m | | | |
| Máximo ETAM permitido: | 10.00 % = 2.980.00 m ² [SU] | | | |
| Área excedente (+): | 0.00 m ² | | | |
| Área diferencia (-): | -1.864.00 m ² | | | |
| Valoración especial: | NO | | | |
| Denominación de lote: | - | | | |
| Dirección: | EJE LONG. ESTADIO - SN | | | |
| Parroquia: | CONOCOTO | | | |
| Barrio/Sector: | LA ARMENIA 1 | | | |
| Dependencia administrativa: | Administración Zonal los Chillos | | | |
| PROPIETARIO(S) | | | | |
| # | Nombre | C.C./RUC | % | Principal |
| 1 | MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO | 176003410001 | 100 | SI |

4.2.2. INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Conforme al Informe de Regulación Metropolitana de Consulta de fecha 26 de febrero de 2024, los inmuebles tienen las siguientes regulaciones y afectaciones:

PREDIO 274203

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUOS) | | | |
|--|---------------------------------|--|-----------------------------------|
| Componente estructurante | | | |
| Clasificación suelo: | (SU) Suelo Urbano | Subclasificación suelo: | Consolidado |
| Componente urbanístico | | | |
| Uso suelo general: | (R) Residencial | Uso suelo específico: | (E) Equipamiento |
| Tratamiento: | Sostenimiento | PIT: | LC-PTU019 |
| Edificabilidad Básica (CEQ) | | Edificabilidad General Máxima (J) | |
| Código edif. básica: | CEQ (CEQ) | Código edif. máxima: | N/A |
| Lote mínimo: | N/A | Número de pisos: | N/A |
| Frente mínimo: | N/A | Altura de | N/A |
| COS PB: | N/A | COS total: | N/A |
| COS total: | N/A | | |
| Forma de ocupación: | (N/A) N/A | | |
| Retiro frontal: | N/A | | |
| Retiro lateral: | N/A | | |
| Retiro posterior: | N/A | | |
| Entre bloques: | N/A | | |
| Altura de pisos: | N/A | | |
| Número de pisos: | N/A | | |
| Factibilidad de servicios | Si | | |
| Componente estructurante | | | |
| Clasificación suelo: | (SU) Suelo Urbano | Subclasificación suelo: | Consolidado |
| Componente urbanístico | | | |
| Uso suelo general: | (R) Residencial | Uso suelo específico: | (PE) Protección Ecológica |
| Tratamiento: | Sostenimiento | PIT: | LC-PTU019 |
| Edificabilidad Básica (A135) | | Edificabilidad General Máxima (J) | |
| Código edif. básica: | A135 (PQ) | Código edif. máxima: | N/A |
| Lote mínimo: | N/A | Número de pisos: | N/A |
| Frente mínimo: | N/A | Altura de | N/A |
| COS PB: | N/A | COS total: | N/A |
| COS total: | N/A | | |
| Forma de ocupación: | (N/A) N/A | | |
| Retiro frontal: | N/A | | |
| Retiro lateral: | N/A | | |
| Retiro posterior: | N/A | | |
| Entre bloques: | N/A | | |
| Altura de pisos: | N/A | | |
| Número de pisos: | N/A | | |
| Factibilidad de servicios | Si | | |
| 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. | | | |
| La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos. | | | |
| ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210) | | | |
| Componente urbanístico | | | |
| Clasificación suelo: | Urbano (SU) | Uso suelo: | (E) Equipamiento |
| Zonificación (Z2) | | | |
| Zona: | Z2(ZC) | Número pisos: | V |
| Forma de ocupación: | (ZC) Área de promoción especial | COS PB: | V |
| Lote mínimo: | V | COS total: | V |
| Frente mínimo: | V | | |
| Componente urbanístico | | | |
| Clasificación suelo: | Rural (SRU) | Uso suelo: | (PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N |
| Zonificación (A31) | | | |
| Zona: | A31(PQ) | Número pisos: | 0 |
| Forma de ocupación: | (A) Asilada | COS PB: | 0.00 % |
| Lote mínimo: | 0 m ² | COS total: | 0.00 % |
| Frente mínimo: | 0 m | | |

En AFECTACIONES/PROTECCIONES indica:

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

| AFECTACIONES/PROTECCIONES | | | | |
|---|------------------|-------------------|-----------|--|
| Descripción | Tipo | Derecho de vía(m) | Retiro(m) | Observación |
| 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 |
| QUEBRADA ABIERTA | QUEBRADA ABIERTA | | | No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA. |
| C.H. GUANGOPOLO - S/E CNT (46 kv) [Retiro: 7.50m del eje] | ESPECIAL | | 7.50 | Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ. |

PREDIO 132958

| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS) | | | |
|--|-------------------|-----------------------------------|------------------|
| Componente estructurante | | | |
| Clasificación suelo: | (SU) Suelo Urbano | Subclasificación suelo: | Consolidado |
| Componente urbanístico | | | |
| Uso suelo general: | (R) Residencial | Uso suelo específico: | (E) Equipamiento |
| Tratamiento: | Sostenimiento | PIT: | LC-PITU019 |
| Edificabilidad Básica (CEQ) | | Edificabilidad General Máxima (J) | |
| Código edif. básica: | CEQ (CEQ) | Código edif. máxima: | N/A |
| Lote mínimo: | N/A | Número de pisos: | N/A |
| Altura de pisos: | N/A | COS total: | N/A |
| Fronte mínimo: | N/A | | |
| COS PB: | N/A | | |
| COS total: | N/A | | |
| Forma de ocupación: | (N/A) N/A | | |
| Retiro frontal: | N/A | | |
| Retiro lateral: | N/A | | |
| Retiro posterior: | N/A | | |
| Entre bloques: | N/A | | |
| Altura de pisos: | N/A | | |
| Número de pisos: | N/A | | |
| Facilidad de servicios | SI | | |
| 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. | | | |

En AFECTACIONES/PROTECCIONES indica:

| AFECTACIONES/PROTECCIONES | | | | |
|---|----------|-------------------|-----------|---|
| Descripción | Tipo | Derecho de vía(m) | Retiro(m) | Observación |
| C.H. GUANGOPOLO - S/E CNT (46 kv) [Retiro: 7.50m del eje] | ESPECIAL | | 7.50 | Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ. |

4.3. SUPERFICIE Y LINDEROS

4.3.1. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

Con oficio s/n ingresado a esta Administración con GADDMQ-AZVCH-2024-2264-E de 10 de mayo de 2024, suscrito por el arq. Mauricio Catagña, se proporciona los levantamientos topográficos de los predios una vez subsanadas las observaciones entregadas con oficio GADDMQ-SHOT-DMC- 0541en el que se se indica que el predio 274203 tiene un área de terreno de 27.147,52 m², mientras que el predio 132958 tiene un área de 19.572,36m², los linderos de cada uno de los predios se detallan a continuación:

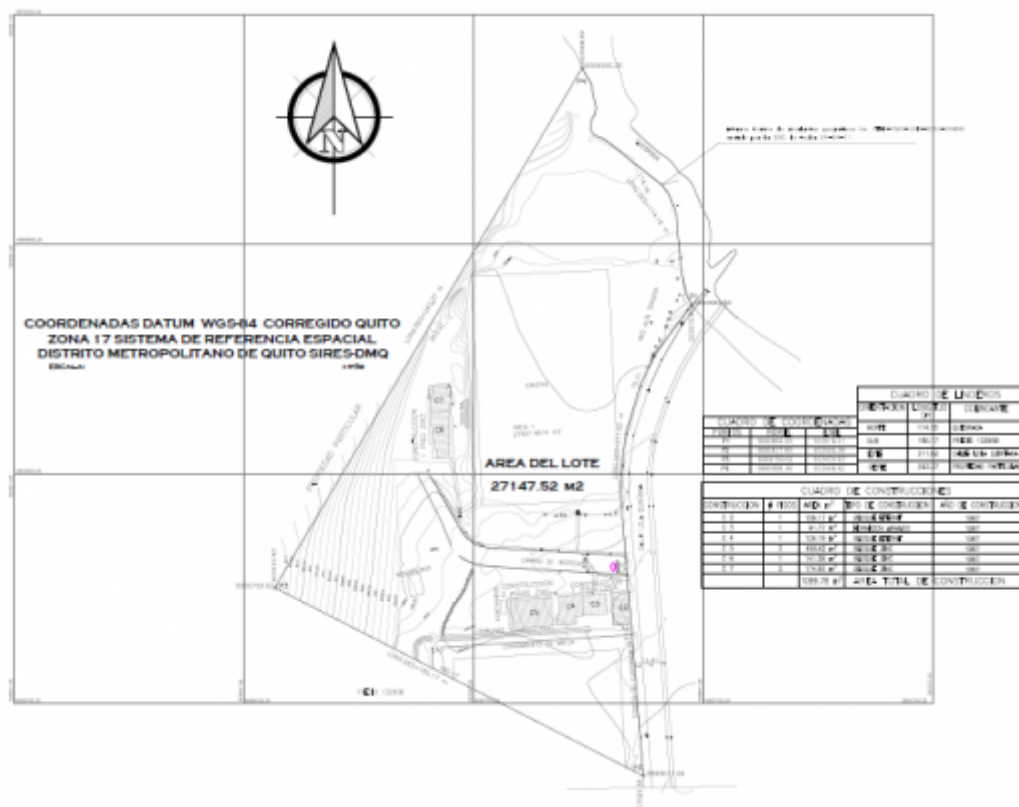
274203

| CUADRO DE COORDENADAS | | | CUADRO DE LINDEROS | | |
|-----------------------|------------|-----------|--------------------|--------------|----------------------|
| | | | ORIENTACION | LONGITUD (m) | COLINDANTE |
| PUNTOS | NORTE | ESTE | NORTE | 114.16 | QUEBRADA |
| P1 | 9969882.59 | 503616.51 | SUR | 180.17 | PREDIO 132958 |
| P2 | 9969677.66 | 503595.38 | ESTE | 211.62 | CALLE LOLA QUINTANA |
| P3 | 9969759.62 | 503434.93 | OESTE | 263.37 | PROPIEDAD PARTICULAR |
| P4 | 9969986.36 | 503568.92 | | | |



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

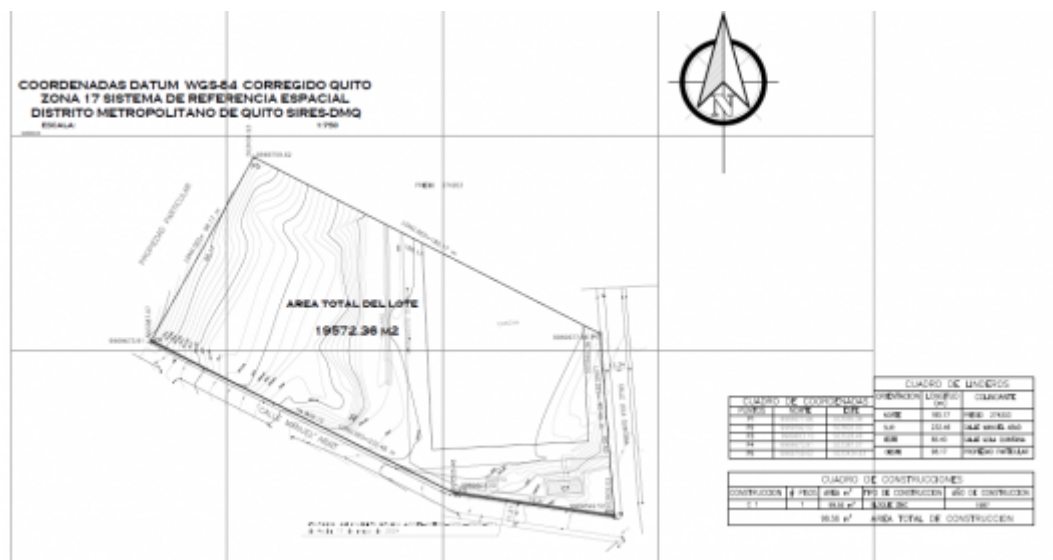


132958

| CUADRO DE COORDENADAS | | | CUADRO DE LINDEROS | | |
|-----------------------|------------|------------|--------------------|--------------|----------------------|
| PUNTOS | NORTE | ESTE | ORIENTACION | LONGITUD (m) | COLINDANTE |
| P1 | 9969677.66 | 503595.38 | NORTE | 180.17 | PREDIO 274203 |
| P2 | 9969592.52 | 503602.03 | SUR | 232.46 | CALLE MANUEL ABAD |
| P3 | 9969603.10 | 503528.48 | ESTE | 85.40 | CALLE LOLA QUINTANA |
| P4 | 9969673.91 | 503387.07 | OESTE | 98.17 | PROPIEDAD PARTICULAR |
| P5 | 9969759.62 | 5033434.93 | | | |

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024



5. ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

Realizada la inspección en sitio, se constató que los predios 132958 y 274203, tienen las siguientes características:

- a. Los predios 132958 y 274203 funcionan como uno solo, físicamente no existen divisiones ni cerramientos visibles en su lindero colindante.
- b. Los inmuebles están siendo utilizados actualmente por el Club Universidad Católica sin contar con ningún documento que justifique su ocupación.
- c. Las instalaciones funcionan como espacios deportivos.
- d. Las instalaciones se hallan en buen estado y en funcionamiento.
- e. Los inmuebles disponen de todos los servicios básicos.
- f. Las calles Estadio y Manuel Abad, que colindan con los inmuebles en mención, se encuentran adoquinadas, y con bordillos, cuentan con todas las obras de infraestructura.
- g. Los cerramientos existentes de mampostería de bloque y malla, están en buen estado.
- h. En los dos inmuebles antes mencionados se encuentran afectados por la línea de alta

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

tensión.

i. El lindero Norte del predio 274203, está colindando con una quebrada.



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024



5.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS:

El inmueble cuenta con los siguientes espacios



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

| ESPACIO | ESTADO | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | UNIDAD | PISOS |
|------------|--------|--|-----------|-------|
| VESTIDORES | BUENO | HORMIGON ARMADO/ LOSA INCLINADA, ZINC Y BLOQUE | 2 BLOQUES | 1 |




| ESPACIO | ESTADO | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | UNIDAD | PISOS |
|---------|--------|---|-----------|-------------|
| AULAS | BUENO | ESTRUCTURA METALICA, BLOQUE, ETERNIT. | 2 BLOQUES | 1 y 2 pisos |




Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

| ESPACIO | ESTADO | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | UNIDAD | PISOS |
|--------------------|--------|--------------------------------------|--------|-------|
| CANCHA DE FUTBOL 1 | BUENO | CESPED NATURAL, CERRAMIENTO DE MALLA | 1 | |



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

| | | | | |
|--|-------|---|-----------|---|
| SEDE PRINCIPAL GIMANSIO, BAR, BATERIA SANITARIA | BUENO | HORMIGÓN ARMADO, LOSA INCLINADA, BLOQUE, ZINC | 4 BLOQUES | 1 |
|  | | | | |
|   | | | | |
|   | | | | |

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

| ESPACIO | ESTADO | CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | UNIDAD | PISOS |
|---|--------|-------------------------------|--------|-------|
| CANCHA DE FUTBOL 12 | BUENO | CESPED NATURAL | 1 | |
|   | | | | |

5.2. VIAS DE ACCESO Y SUS ESPECIFICACIONES

Se puede acceder a estas instalaciones deportivas a través de la calle Estadio, situada al Este de los inmuebles y plenamente habilitada para el tráfico. El predio 132958 limita al sur con la calle Manuel Abad, también completamente habilitada. Ambas vías cuentan con todas las obras de infraestructura necesarias. Además, forman parte del sistema vial que conecta la Autopista General Rumiñahui con la calle Sebastián de Benalcázar.

5.2.1. CALLE ESTADIO: Colinda al Este de los predios 132958 y 274203, de acuerdo al Plano de parcelación La Armenia aprobado con ordenanza 1232 de fecha 23 de enero de 1969 y reformada con ordenanza 2793 de fecha 02 de agosto de 1990. Actualmente de 12.00m de ancho de vía total medido a 6.00m desde el eje a línea de fábrica, determinándose que no existe afectación de esta vía. La línea de fábrica se medirá a 2.00m desde el

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

bordillo existente del lado Occidental de la calle.



5.2.2. CALLE MANUEL ABAD: Colinda al Sur del predio 132958, tiene 12.00m de ancho según de acuerdo al Plano de parcelación La Armenia aprobado con ordenanza 1232 de fecha 23 de enero de 1969 y reformada con ordenanza 2793 de fecha 02 de agosto de 1990

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024



Es importante indicar que el diseño vial, se sujetará al cuadro de especificaciones mínimas de vías y las reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Vigente.

6. AFECTACIONES

1. No hay afectación por el cruce de oleoductos, poliductos, acueductos, canales, colectores, OCP, ni tampoco se considera como zona de riesgo.
2. La posible afectación al predio 132958 debido a la ampliación de la calle Manuel Abad es una consideración que se debe tener en cuenta. Sin embargo, en este momento no es posible determinar la afectación, ya que la ampliación forma parte de los lineamientos viales del Mapa PUOS V2, para los cuales aún no se ha llevado a cabo un estudio detallado de la vía.
3. La existencia de retiro de protección de accidente geográfico de la quebrada, que colinda con el predio 274203, cuyo borde superior de quebrada será emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
4. En los inmuebles, existe la presencia de la línea de alta tensión CENTRAL HIDROELÉCTRICA GUANGOPOLO S/E CNT (46 KV), considerando que el área de

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT**Quito, D.M., 07 de junio de 2024**

protección se toma desde el eje 7.50m a cada lado (información que consta el IRM de consulta de los predios); las franjas de protección definitivas las establece la Empresa Eléctrica Quito.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en relación a las áreas de protección especial indica:

“Artículo 2266.185.-Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Además, se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.”

7. PROYECTOS A EJECUTARSE

La Unidad Zonal de Obra Pública, indica que sobre los predios 274203 y 132958, **NO** tiene planificado ejecutar ningún proyecto, según el Plan Operativo Anual (POA) y el Plan Anual de Contratación (PAC) del año 2024.

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con base en los antecedentes expuestos y en respuesta a la solicitud de la Dirección Zonal Jurídica, se comunica que esta Dirección emite criterio técnico **favorable** respecto a la petición de considerar los predios 132958 y 274203 para un Convenio de Uso y Administración, solicitado por el Club Universidad Católica. Dichos inmuebles se encuentran ubicados en el sector de La Armenia, parroquia de Conocoto. Esta emisión de criterio favorable está sujeta a la verificación del cumplimiento de los lineamientos técnicos que se detallan a continuación:

1. Los predios 132958 y 274203, de acuerdo al informe emitido por la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, son de propiedad del I. Municipio de Quito.
2. Los inmuebles y sus instalaciones funcionan como áreas deportivas, su estado de conservación es bueno.
3. Los inmuebles mencionados están ocupados por el Club Deportivo de la Universidad Católica, sin contar con ningún documento legal que respalde su ocupación.
4. Los predios 132958 y 274203 no presenta afectaciones por el cruce de oleoductos, poliductos, acueductos, canales, colectores, OCP, ni tampoco se considera como zona de riesgo.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

5. El predio 274203 no presenta afectaciones viales.

6. El predio 132958 presenta la siguiente afectación vial de acuerdo a lo determinado en el informe AZVCH-DZHOP-UZGU-2024-211:

"CALLE MANUEL ABAD: Actualmente de 12.00m de ancho de vía total medido a 6.00m desde el eje a línea de fábrica,

determinándose la siguiente afectación:

TRAMO 1: desde el extremo Oeste hacia el Este y en una longitud aproximada de 153m, tiene una afectación promedio de 1.15m a 0.16m de fondo.

TRAMO 2: desde el punto anterior hacia el Este y en una longitud aproximada de 5.00m, tiene una afectación promedio de 0.16m a 1.25m de fondo.

TRAMO 3: desde el punto anterior hacia el Este y por todo el frente del resto del lote tiene una afectación promedio de 1.25m de fondo.

La línea de fábrica se medirá a 2.00m desde el bordillo existente del lado Norte de la vía."

7. La posible entrega de los predios 274203 y 132958, bajo el Convenio de Administración y Uso, se **da sobre la totalidad del área** de ambos inmuebles.

8. Es necesario aclarar que este es informe es estrictamente técnico, cuyo criterio es independiente de a qué organización o persona jurídica, sea entregado.

Se remite el presente informe técnico a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal, para que proceda según corresponda.

9. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

| Fecha | Responsables | Versión | Referencia de revisión y cambios |
|------------|-------------------------------|---------|----------------------------------|
| 07-06-2024 | Arq. Liliana Malquin | | Elaboración |
| 07-06-2024 | Arq. María Mercedes Uzcátegui | | Revisión |
| 07-06-2024 | Ing. César GAlarza | | Aprobación |



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0272-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2024

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Cesar Ricardo Galarza Mero
DIRECTOR ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN ZONAL
DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS

Copia:

Señorita Magíster
Maria Mercedes Uzcategui Madrid
Jefa de Gestión Urbana
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN
URBANA

Señora Arquitecta
Lucía Liliana Malquín Rueda
Servidora Municipal 11
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN
URBANA

