

FICHA TÉCNICA DE INSPECCIÓN

PREDIO 217543: COMPLEJO DEPORTIVO "LDB TOCTIUCO"

INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Informe	INFORME TÉCNICO PARA CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN Y USO DEL PREDIO 217543		
Solicitante	-Abg. Byron Ramiro Cueva Altamirano DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ – DIRECCIÓN ASESORIA LEGAL		
Tramite	Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2023-409-M (04/08/2023)		
Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia	San Juan	Predio	217543
Sector / Barrio	Miraflores Alto	Clave Catastral	40303 07 001

DATOS ESPECIFICOS

Dirección: Calle Álvaro de Cevallos (Referencia: Casa Barrial Miraflores)

Ubicación



Uso	Equipamiento (Deportivo)	Área de escritura (IRM):	8.805,05 m ² GLOBAL
Estado de Conservación	Regular		
Fecha inspección:	7-agosto-23	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	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
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: 217543 Geo clave: Clave catastral anterior: 40303 07 001 000 000 000 En derechos y acciones: NO	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 552.95 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 552.95 m2	
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 8805.05 m2 Área gráfica: 8901.67 m2 Frente total: 0.00 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 880.50 m2 [SU]	
Zona Metropolitana: CENTRO Parroquia: SAN JUAN Barrio/Sector: MIRAFLORES ALTO Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)	
Aplica a incremento de pisos:	

VÍAS

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

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V variable.

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

Uso de suelo: (E) Equipamiento

sd

PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	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.
EL TEJAR 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

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, TÍTULO II.

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 MDMDQ. 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 MDMDQ, dentro del proceso de

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 total de acuerdo a lo solicitado por la Liga Deportiva Barrial Toctiuco (entidad Jurídica mediante Acuerdo Ministerial 027), indicando en el documento que: "(...) para el desarrollar de sus actividades deportivas Liga Barrial Toctiuco utiliza desde 1976 un lote de propiedad municipal (...)" por lo que solicitan se conceda el convenio de uso y administración.
- El área del levantamiento planímetro es de 8.901,67m² que incluye:
 - o Cancha fútbol de tierra
 - o Construcciones menores (vestidores, batería sanitaria, bares, bodegas, sala de reuniones y camerinos)
 - o Áreas abiertas
- En lo que respecta al graderío este se encuentra en el predio municipal 1315188, construido en la parte baja del talud del lote con dirección a la cancha de tierra del predio 217543 (lote solicitado en comodato)
- Debido a este particular el convenio de administración y uso de la Liga Deportiva Barrial Toctiuco no incluye el graderío al pertenecer a otro predio municipal a pesar de que este haya sido construido en dirección a la cancha que se encuentra en el predio solicitado en convenio de uso.
- La cancha posee cuatro luminarias
- El predio se encuentra en regular estado
- Se deberá considerar las afectaciones / Protecciones especificadas en el Informe de Regulación Metropolitana IRM
- Actualmente el inmueble es de uso público
- Cuenta con espacio para estacionamiento
- Los linderos se encuentran en el siguiente cuadro:

NORTE	SUR	ESTE	OESTE
PROPIEDADES PRIVADAS Y MUNICIPAL	PROPIEDADES PRIVADAS	PROPIEDAD MUNICIPAL, VÍA DE ACCESO AL PREDIO MUNICIPAL	PROPIEDAD MUNICIPAL
114.56	80.23	123.53	60.30
Superficie:		Área (SIREC-Q)	8.805,05 m ²
		Área levantada	8.901,67 m ²

Criterio:			
Con los antecedentes expuestos y al encontrarse en regulares condiciones, el Departamento de Gestión Urbana emite criterio FAVORABLE para dar continuidad al proceso de Convenio de Administración y Uso total del predio 217543.			
Técnico Responsable			
<p>Aprobado: _____ Ing. Alex Bonilla Solano. Director de Gestión de Territorio - AZMS</p>			
Elaborado:	CL Troya		
Revisado:	HF Alba		