

FICHA TÉCNICA DE INSPECCIÓN

PREDIO 219279: COMPLEJO DEPORTIVO "LDB TOCTIUCO"

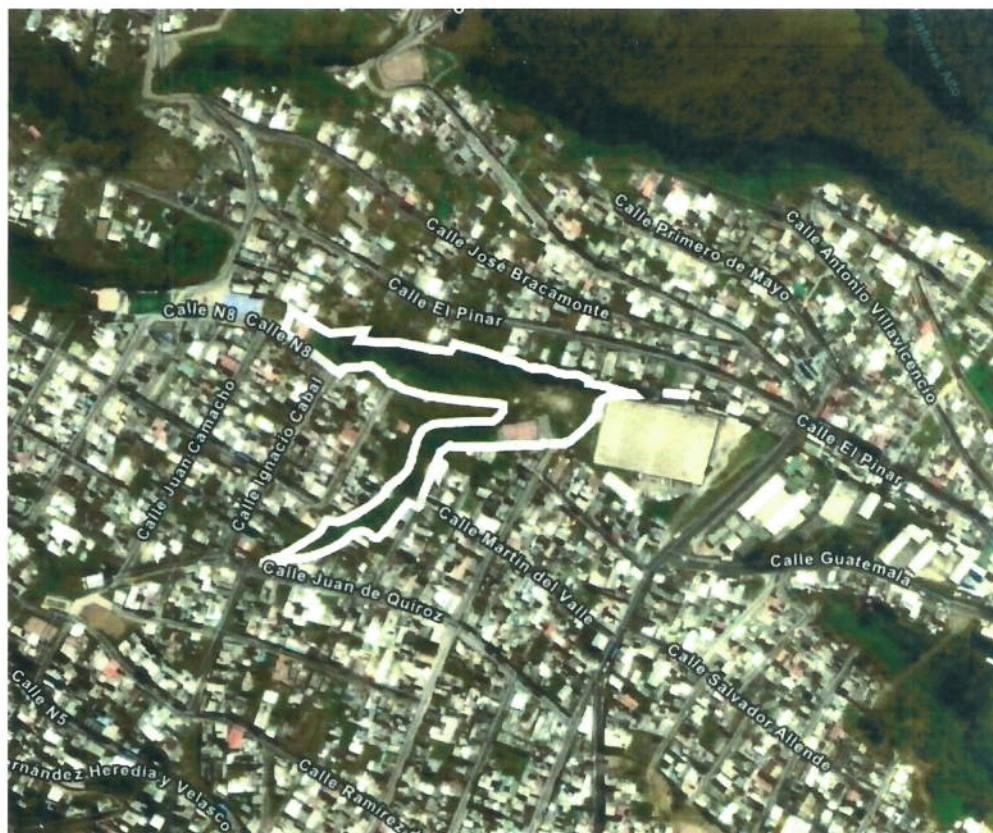
INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Informe	INFORME TÉCNICO PARA CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN Y USO DEL PREDIO 219279		
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	219279
Sector / Barrio	San Salvador	Clave Catastral	4030337001

DATOS ESPECIFICOS

Dirección: Calle Juan Camacho (Referencia: Cancha de Tierra Liga Barrial Toctiuco)

Ubicación



Uso	Residencial	Área de escritura (IRM):	12,987.81 m2 GLOBAL
Estado de Conservación	Regular		
Fecha inspección:	07-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		FECHA DE CONSULTA 2023/03/21 08:56			
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE			
C.C./R.U.C.	1760003410001	TMO - 2023-03-21			
Nombre o razón social	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
DATOS DEL PREDIO		FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA			
Número de predio	219279	<p style="text-align: center;">Fotografía de fachada no disponible</p>			
Estado	ACTIVO				
Geo clave					
Clave catastral anterior	4030337001000000000				
Coordenadas SIRES DMQ.	497410 22 / 9977081 33				
Año de construcción					
En derechos y acciones	NO				
Destino económico	NO TIENE				
Dirección	493 CAMACHO MANUEL				
Barrio/Sector	SAN SALVADOR				
Parroquia	SAN JUAN I				
Dependencia Administrativa	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)				
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta	0.00 m2				
Área de construcción abierta	0.00 m2				
Área bruta total de construcción	0.00 m2				
Área de adicionales constructivos	0.00 m2				
AVALUO CATASTRAL					
Avalúo del terreno	\$ 408,581.50				
Avalúo de construcciones	\$ 0.00				
Avalúo de construcciones	\$ 0.00				
Avalúo de adicionales	\$ 0.00				
Avalúo de instalaciones	\$ 0.00				
Avalúo total del bien inmueble	\$ 408,581.50				
DATOS DEL LOTE					
Tipo de lote	UNIPROPIEDAD				
Denominación de predio					
Estado	ACTIVO				
Área según escritura	12,987.81 m2				
Área de levantamiento	0.00 m2				
Área gráfica (Sistema catastral)	14,457.77 m2				
Área regularizada	NO				
Frente total	80.90 m				
Máximo ETAM permitido	10.00 % = 1,298.78 m2 [SU]				
Área excedente (+)	1,469.96 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 URBANISTICO (PUGS)					

APROVECHAMIENTO URBANISTICO (PUGS)				
Componente estructurante				
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo	Consolidado	
Componente urbanístico				
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(PE) Protección Ecológica	
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT	MS-PITU009	
Edificabilidad Básica (A135)		Edificabilidad General Máxima (I)		
Código edif. básica:	A135 (PQ)	Código edif. máxima:	N/A	Altura de: N/A
Lote mínimo:	N/A	Número de pisos:	N/A	COS total: N/A
Frente 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			
Factibilidad de servicios	SI			
Componente estructurante				
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo	Consolidado	
Componente urbanístico				
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(RUM-3) Residencial de Media Densidad 3	
Tratamiento:	Mejoramiento Gradual	PIT	MS-PITU009	
Edificabilidad Básica (D20)		Edificabilidad General Máxima (I)		
Código edif. básica:	D20 (D303-80)	Código edif. máxima:	N/A	Altura de: N/A
Lote mínimo:	300 m2	Número de pisos:	N/A	COS total: N/A
Frente mínimo:	10 m	<p>Sobre línea de fábrica</p> <p>Posterior</p> <p>Frente Mín. 10 m</p> <p>Eje de vía</p>		
COS PB:	80.00 %			
COS total:	240.00 %			
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			
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:	(RU3) Resid urbano 3	
Zonificación (D4)				
Zona:	D4 (D303-80)	Número pisos:	3	
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica	COS PB:	80.00 %	
Lote mínimo:	300 m2	COS total:	240.00 %	
Frente mínimo:	10 m			
Componente urbanístico				
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(PE/CPN) P. Ecol/Conser. Patri. N	
Zonificación (A31)				
Zona:	A31 (PQ)	Número pisos:	0	
Forma de ocupación:	(A) Aislada	COS PB:	0.00 %	
Lote mínimo:	0 m2	COS total:	0.00 %	
Frente mínimo:	0 m			
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			
AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
EL TEJAR [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

NA [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
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA
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
JUAN CAMACHO [Retiro 3 00m del]	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

VIAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CAMACHO MANUEL	0		493

OBSERVACIONES

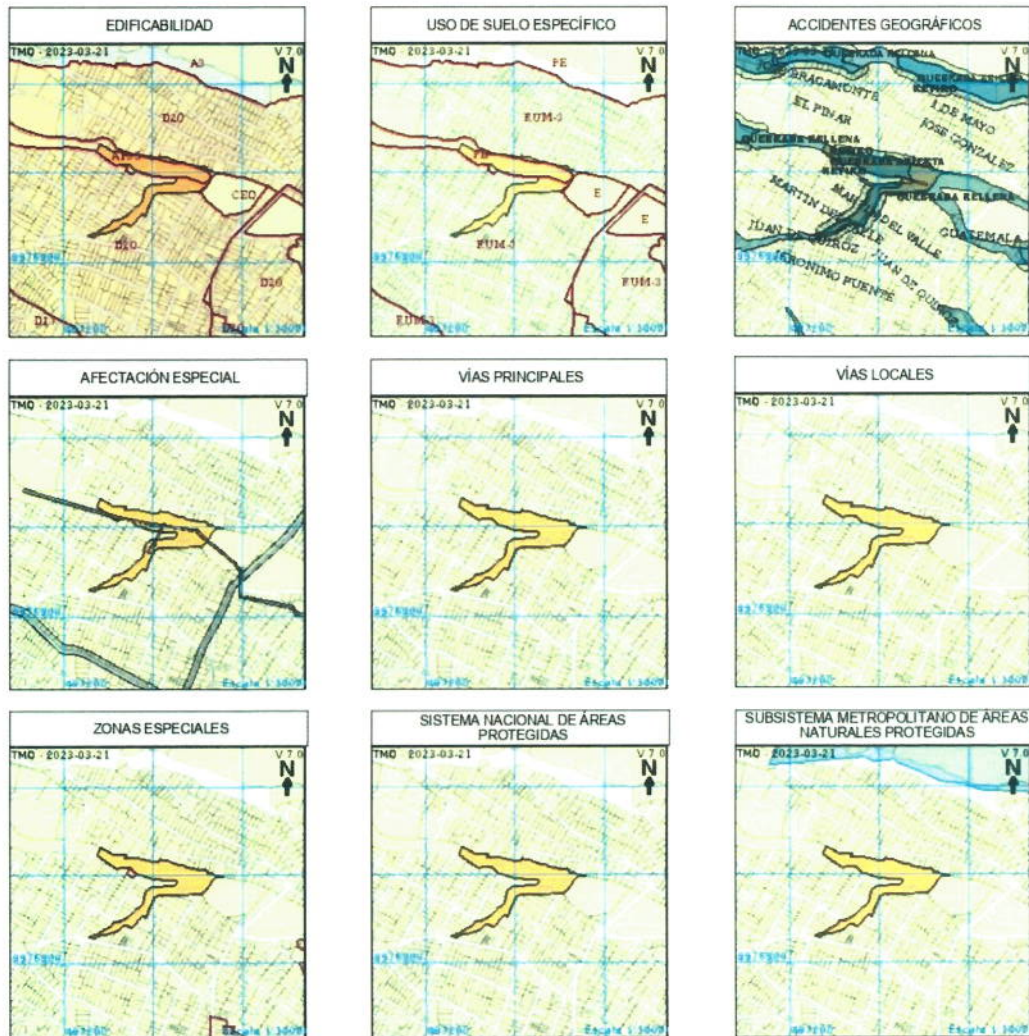
Descripción

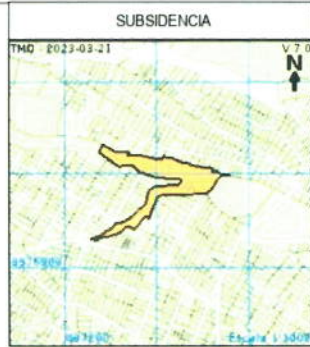
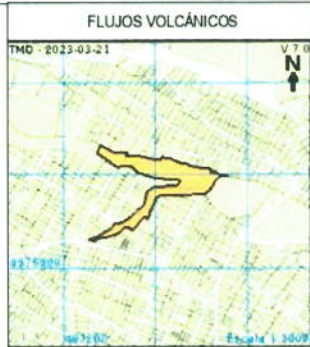
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II

OBLIGACIONES PENDIENTES

Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago	Valor

MAPAS





NOTAS

* 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

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente

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

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica

Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.

Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS

Características / Observaciones

Una vez realizada la inspección visual del predio y complementando el pedido de la Liga Deportiva Barrial Toctiuco se puede indicar lo siguiente:

- El convenio de administración y uso del predio es parcial de acuerdo a lo solicitado mediante alcance a su primera solicitud en la cual se indica:

En respuesta al documento enviado al dirigente de la Liga Deportiva Barrial Toctiuco mediante oficio No. GADDMQ-AZMS-2023-1140-O., se emite el documento externo signado con la guía de trámite No. AZMS-DAF-SAC-2023-0935-E, donde la Liga hace referencia al Memorando GADDMQ-AZMS-DGC-2023-283-M y, señala: *“El Directorio de la Liga Deportiva Barrial Toctiuco acepta la recomendación emitida y por tanto solicita la adjudicación parcial de este predio (en referencia al predio 219279, nota inserta), a fin de finalizar el trámite del convenio de uso de suelo (...)”*

- Mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2022-956-M de 14 de octubre de 2022., se hace entrega del informe correspondiente al predio 217543 en el cual se emite criterio favorable para la entrega del predio en convenio de administración y uso luego de realizado el análisis técnico correspondiente.
- Mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2022-1077-M de 16 de noviembre de 2022., se entrega el alcance del informe del trámite de la Liga Barrial Toctiuco en la cual se solicita un nuevo predio (1315188) como parte del convenio., emitiéndose informe favorable para continuar con el trámite
- El área requerida incluye los siguientes espacios:
 - o Graderío
 - o Cancha de tierra pequeña
- El área del levantamiento planimetro es de 2.804,61m²
- El área total del predio según escritura es de 12.987,81 m²
- El área grafica total según IRM es de 14.457,77 m²
- El predio se encuentra en regular estado
- El predio es de uso público
- Se deberá considerar las afectaciones / Protecciones especificadas en el Informe de Regulación Metropolitana IRM
- Los linderos se encuentran en el siguiente cuadro:

LINDERO	PROPIETARIO
NORTE	CHICAIZA TENORIO JUAN MANUEL (12.06m), MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (10.94m). GUILCAMAIGUA TACO LUIS RODOLFO (16.29m). GANCHALA UNTUNA HUGO MARCELO (9.28m). ALBUJA PUPIALES ALBA PAMELA (10.50m). CENTRO SOCIAL TOCTIUCO (29.54m). HERRERA DE GARCIA TERESA (3.66m)
SUR	PILATASIG CHANATASIG MEDARDO (1.29m). MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (7.94m)
ESTE	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (72.86m)
OESTE	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (84.60m)

Criterio:

Con los antecedentes expuestos y al encontrarse en regulares condiciones, el Departamento de Gestión Urbana emite criterio **FAVORABLE** para la entrega parcial del predio 219279 en convenio de administración y uso.

Técnico Responsable



ALEX WLADIMIR
BONILLA SOLANO

Aprobado:

Ing. Alex Bonilla S.
Director de Gestión de Territorio – AZMS

Elaborado:

CL Troya



CAROLINA LIZETH
TROYA SANTOS

Revisado:

HF Alba



HENRY FABRICIO ALBA
ABAD