

INFORME TÉCNICO Nro. AZC- DZHOP -UGU-COM-2024-001

ASUNTO: Informe Técnico para Comodato - Predio Nro.342483 -Procedimiento Modificatoria Comodato Fundación Damas Calderonenses.

FECHA: 11 de marzo de 2024.

Antecedentes:

El Consejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio del 2001, al considerar el informe IC-2001-205, al considerar el informe IC-2001-205 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, al amparo de los prescrito en los art., 1.308 y siguientes Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resolvió *“autorizar la entrega en comodato por 20 años, el lote de terreno municipal, ubicado en la calle Ulpiano Becerra, Barrio San Rafael, parroquia Calderón, a favor de la FUNDACION DE DAMAS CALDERONENSES, para que lo destine a la construcción de la Guardería Infantil Nuestra Señora del Carmen.*

Los datos técnicos de la superficie, avalúo y linderos del inmueble, son los que constan en el oficio No. 5436 del 28 de agosto del 2000, de la Dirección de Avalúos y Catastros, los mismos que se detalla a continuación:

Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Beneficiario: Fundación de Damas Calderonenses.

Ubicación: Calle Ulpiano Becerra, Barrio San Rafael, Parroquia Calderón.

Referencia: c.c. 13215-05-013

Razón: Área comunal.

Predio: 342483

Superficie: 786.00 m2 (área calculada) ”

En relación al documento de fecha 28 de febrero de 2024, en el que: *“Carmen Calvache, en mi condición de Presidenta de la Fundación “DAMAS CALDERONENSES”, me dirijo a usted con la finalidad de exponer y solicitar lo siguiente:*

El alcance al Oficio S/N de la fecha 8 de junio de 2021, suscrito por la entonces presidenta Pilar Guzman, dirigida al presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público de esa fecha, Dr. Marco Collaguazo, me permito solicitar se modifique el CONTRATO DE COMODATO en razón de la CLAUSULA SEXTA relativa al plazo del contrato suscrito con el Municipio de Quito, por un tiempo de CINCUENTA AÑOS más.

Mi pedido es en virtud de la necesidad de continuar brindando servicio a la comunidad a través de la atención en la guardería que brindamos a la niñez de nuestra parroquia. ”

Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1112-O de 29 de febrero de 2024, el Director Metropolitano de Bienes Inmuebles solicita *“se proceda con la elaboración del informe técnico, legal, social y, ambiental en los que se exprese el criterio favorable, de ser el caso, referente a continuar con el procedimiento de modificatoria del plazo del Contrato de Comodato suscrito el*

13 de julio de 2001, del predio Nro. 342483 entregado a favor de la Fundación Damas Calderonenses”.

Tipo De Trámite

Informe Técnico para Comodato del Predio Nro. 342483.

Competencia

Administración Zonal, Dirección de Hábitat y Obras Públicas, Unidad de Gestión Urbana.

En virtud de lo cual se presenta el siguiente Informe Técnico:

INFORME TECNICO

Ubicación e información General:



Imagen 1: Imagen del Predio 342483.

El predio No. 342483 con clave catastral 13215 05 013 se encuentra ubicado en el sector de El Clavel, Parroquia Calderón, Zona Metropolitana de Calderón.

DETALLES DEL PREDIO

El predio se encuentra en la Hoja Catastral No. 13215, del mapa PUGS V3, de la ORDENANZA PMDOT-PUGS NO. 001-2021; anteriormente mapa B3-C2 (PUOS V2) del derogado Plan Parcial Calderón.

Información De Mapa Predial

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: 342483
Clave catastral: 13215 05 013
En derechos y acciones: NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
Área de construcción cubierta: 549.84 m2
Área de construcción abierta: 326.15 m2
Área adicional constructivos: 875.99 m2
DATOS DEL LOTE
Área según escritura: 1873.40 m2
Área levantamiento: 0.00 m2
Área gráfica (Sistema catastral): 1800.81 m2
Frente total: 89.21m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 187.34 m2 [SU]
Zona Metropolitana: CALDERON
Parroquia: CALDERON
Barrio/Sector: EL CLAVEL
Dependencia administrativa: Administración Zonal Calderón
APROVECHAMIENTO URBANISTICO (PUGS)
Clasificación: (SU) Suelo Urbano
Subclasificación: Consolidado
Uso suelo general: (R) Residencial
Uso suelo específico: (E) Equipamiento
PIT: CA-PITU012
Código edificabilidad:

INSPECCIÓN AL PREDIO

La ubicación del predio es: Provincia De Pichincha / Cantón Quito / Parroquia Calderón / Sector El Clavel.

El predio tiene un área de 1772.21 m2, dentro del predio se encuentran las siguientes construcciones, y son las siguientes:

- Construcción 1: Estructura de Hormigón con techo de zinc.
- Construcción 2: Estructura de Hormigón con techo de zinc.
- Construcción 3: Estructura de Hormigón.
- Construcción 4: Paredes de bloque con techo de zinc.

A continuación, se presenta los linderos del predio, acompañado de su respectivo cuadro de construcciones.

Los linderos del predio, según el levantamiento topográfico son:

Datos Técnicos	Detalle	Medidas	Unidades
Lindero Norte	Predio N.- 342455	30.61	m
Lindero Sur	Calle Ulpiano Becerra	32.58	m
Lindero Este	Calle N3G	57.90	m
Lindero Oeste	Predio N.- 284754	55.55	m
Superficie	Área	1772.21	m ²

Los linderos del área parcial a cederse:

Datos Técnicos	Detalle	Medidas	Unidades
Lindero Norte	Predio N.- 342455	30.61	m
Lindero Sur	Parque –Predio 342483	30.61	m
Lindero Este	Calle N3G	25.78	m
Lindero Oeste	Predio N.- 284754	25.37	m
Superficie	Área	786.00	m ²

Levantamiento topográfico del predio 342483

Área cederse

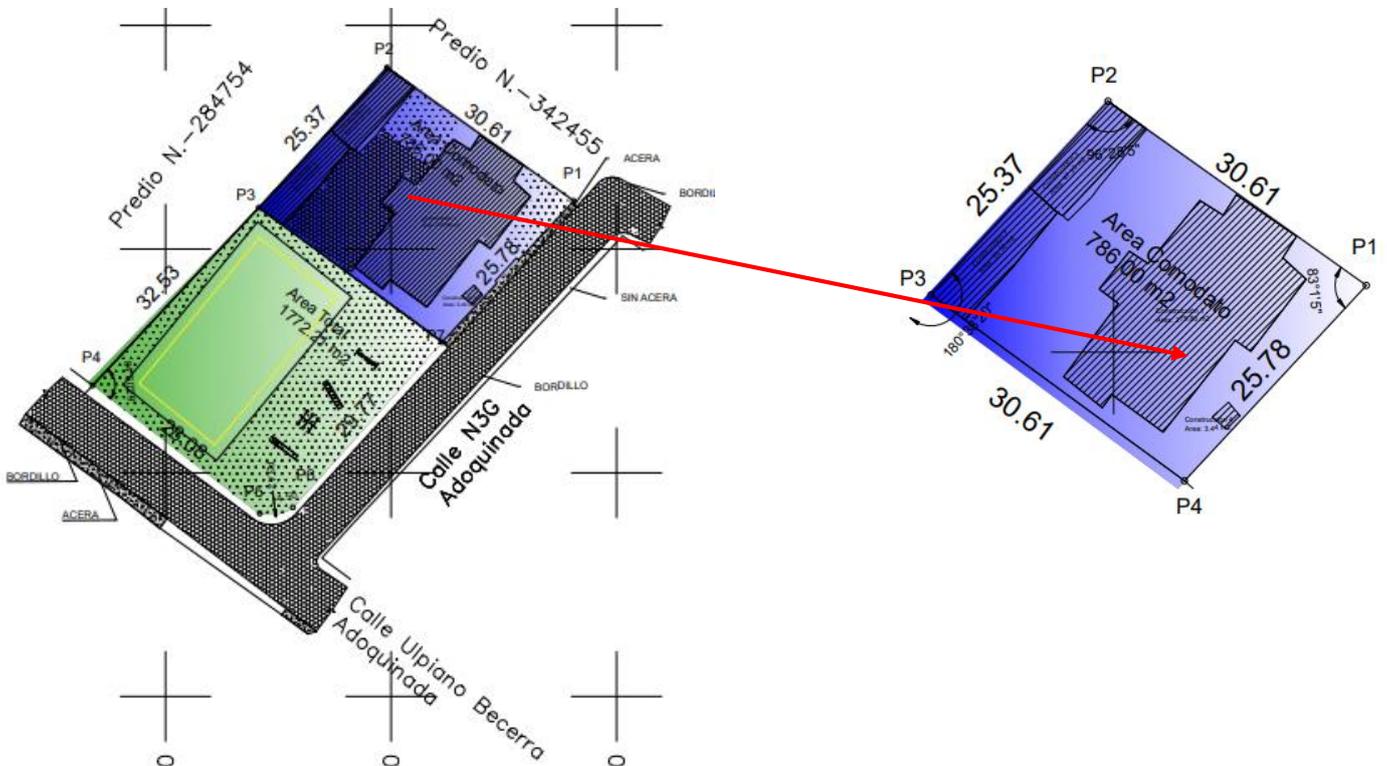




Imagen 2: Levantamiento topográfico del predio 342483

Cuadro de Levantamiento Topográfico del Predio 342483

CUADRO DEL LEVANTAMIENTO DEL PREDIO 342483					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	30.61	83°1'5"	507714.304	9988746.474
P2	P2 - P3	25.37	96°28'5"	507689.457	9988764.350
P3	P3 - P4	32.53	180°38'20"	507672.417	9988745.558
P4	P4 - P5	28.08	84°50'29"	507650.300	9988721.707
P5	P5 - P6	4.50	131°50'25"	507672.525	9988704.542
P6	P6 - P7	29.77	142°20'35"	507676.947	9988705.359
P7	P7 - P1	25.78	180°51'11"	507696.814	9988727.530

Area: 1772.21 m²

Cuadro de área de las Edificaciones Existentes

CUADRO DE AREAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES		
	DETALLE	AREAS m2
CONSTRUCCIÓN 1	UNA PLANTA HORMIGÓN ARMADO TECHO DE ZINC	53.58 m2
CONSTRUCCIÓN 2	UNA PLANTA HORMIGÓN ARMADO TECHO DE ZINC	47.30 m2
CONSTRUCCIÓN 3	UNA PLANTA HORMIGON ARMADO	275.80 m2
CONSTRUCCIÓN 4	PAREDES DE BLOQUE TECHO DE ZINC	3.44 m2
	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	380.12 m2

INFORME DE OCUPACIÓN DE USO DE SUELO

De acuerdo a la ocupación de uso de suelo establecido para el predio 342483, tiene compatibilidad permitida para la actividad de guardería o atención diurna de niños, incluyendo el cuidado diurno de niños con discapacidad, por lo tanto, cumple con la compatibilidad para la actividad que realiza en comodato la Fundación de Damas Calderonenses.

Tabla de Informe de Compatibilidad

INFORME DE COMPATIBILIDAD PERMITIDO		
ORDENANZA VIGENTE		ORDENANZA ANTERIOR
Norma :	PMDOT - PUGS No. 001-2021	Normativa : PUOS - ORD. No. 210
Uso de suelo :	E Equipamiento	Uso de suelo : E Equipamiento
Actividad :	[Q889001] ACTIVIDADES DE GUARDERÍA O ATENCIÓN DIURNA DE NIÑOS, INCLUYENDO EL CUIDADO DIURNO DE NIÑOS CON DISCAPACIDAD.	[Q889001] ACTIVIDADES DE GUARDERÍA O ATENCIÓN DIURNA DE NIÑOS, INCLUYENDO EL CUIDADO DIURNO DE NIÑOS CON DISCAPACIDAD.
Tipología :	[EBB] Equipamiento de Bienestar Social Barrial	Tipología : [EBB] Equipamiento de Bienestar Social Barrial
Compatibilidad	RESTRINGIDO	COMPATIBLE
Concesión Onerosa de	NO APLICA	
CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN		
ESTADO	Condición	Observación
CUMPLE	Se ubican a una distancia mayor o igual a 250 metros de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto.	NO EXISTE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

CONCLUSIÓN

La Unidad de Gestión Urbana, procede a emitir informe técnico favorable para la continuación respectiva del trámite del predio municipal con Nro. 342483, cuya área total es de 1772.21 m2 y el área parcial de comodato es de 760.00 m2.

Atentamente,

Ing. Israel Jiménez Veloz.

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Acción	Responsables	SIGLAS	Fecha	Sumilla
Elaboración	C. Constante	UGU	11/03/24	
Revisión	I. Jimenez	UGU	11/03/24	
Aprobación	J. Castillo	DZHOP	11/03/24	

Descripción Fotográfica del Predio

Entrada y área verde.



Edificaciones Bodegas y Guardería



Área de Estudio y Recreación

