

<p>Administración Zonal Quitumbe</p>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	<p>CÓDIGO: AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-156</p>
	<p>DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN URBANA</p>	

D.M. Quito, 07 de mayo de 2024

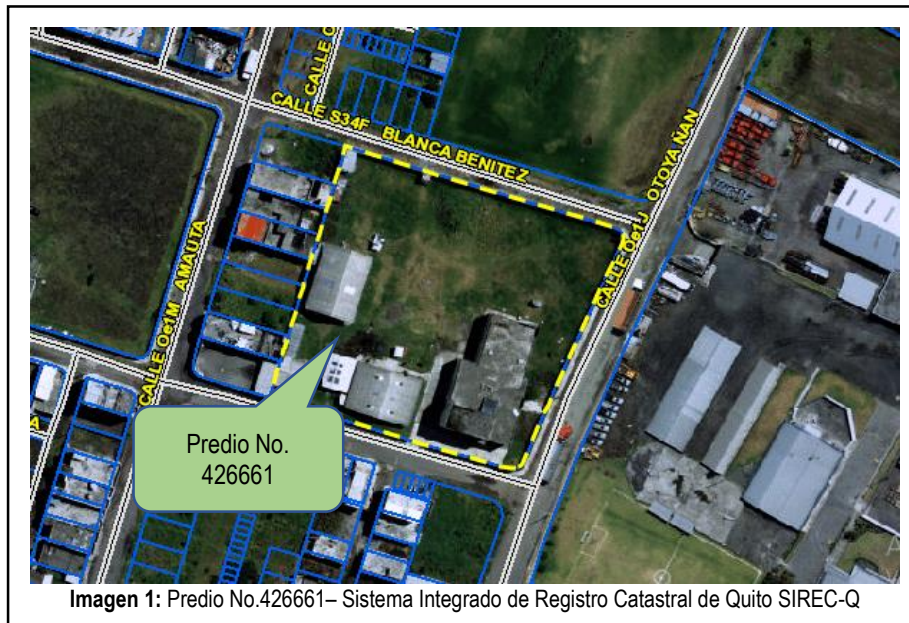
## 1. ANTECEDENTES

En referencia al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-2024-0821-M de fecha 07 de mayo de 2024, en el cual se solicita:

"(...) En referencia al memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1488-O, de 20 de marzo de 2024, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en el que solicita: "... se sirva disponer a quien corresponda remitir el informe técnico, social y legal, en los cuales, se exprese el criterio favorable, de ser el caso, para continuar con el procedimiento de modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud del plazo y del objeto, otorgado a favor de la Fundación con Cristo." En tal razón, solicito que, de forma urgente, en el ámbito de sus competencias, sean remitidos los respectivos informes con copia a la Dirección Zonal de Asesoría Jurídica de esta Administración. (...)"

## 2. ANALISIS TÉCNICO

**2.1. UBICACIÓN:** El lote de terreno signado con Predio Nro. 426661, se encuentra ubicado en la Parroquia Quitumbe, en el sector Pacarillacta.



<p><b>Administración Zonal Quitumbe</b></p>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	<p><b>CÓDIGO:</b> AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-156</p>
	<p>DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN URBANA</p>	

a) **Datos del Predio Nro. 426661 según IRM (Informe de Regularización Metropolitana)**

N° 813789		FECHA DE EMISIÓN 2024/05/07 17:03	
<b>CÉDULA CATASTRAL - DATOS</b>		<b>IMPLANTACIÓN DEL LOTE</b>	
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>			
C.C./R.U.C.:	1760003410001		
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
<b>DATOS DEL PREDIO</b>			
Número de predio:	426661		
Estado:	ACTIVO		
Geo clave:	170101260189002111		
Clave catastral anterior:	3200705002000000000		
Coordenadas SIREs DMQ:	495110.32 / 9967261.32		
Año de construcción:	2002		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	SERVICIOS		
Dirección:	S35 - S34-364		
Barrio/Sector:	PACARILLACTA		
Parroquia:	QUITUMBE		
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Quitumbe		
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>		<b>FOTOGRAFIA DE LA FACHADA</b>	
Área de construcción cubierta:	2.232.79 m <sup>2</sup>		
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>		
Área bruta total de construcción:	2.232.79 m <sup>2</sup>		
Área de adicionales constructivos:	513.80 m <sup>2</sup>		
<b>AVALUO CATASTRAL</b>			
Avalúo del terreno:	\$ 896.246.93		
Avalúo de construcciones:	\$ 1.025.843.55		
Avalúo de construcciones:	\$ 0.00		
Avalúo de adicionales:	\$ 41.052.62		
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00		
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 1.963.143.10		
<b>DATOS DEL LOTE</b>			
Tipo de lote:	UNIPROPIEDAD		
Denominación de predio:			
Estado:	ACTIVO		
Área según escritura:	6.676.85 m <sup>2</sup>		
Área de levantamiento:	6.676.85 m <sup>2</sup>		
Área gráfica (Sistema catastral):	6.643.83 m <sup>2</sup>		
Área regularizada:	NO		

• **DATOS GENERALES DEL PREDIO:**

<b>Predio Nro.:</b>	426661
<b>Razón Social:</b>	Municipio del Distrito Metropolitano
<b>Área de escritura:</b>	6676.85 m <sup>2</sup>
<b>Área gráfica (Sistema Catastral):</b>	6643.83 m <sup>2</sup>

2.2. **INSPECCIÓN:** de la inspección realizada a las instalaciones del Predio Nro. 426661, se obtiene la siguiente información:

b) **Situación de Ocupación del Predio:**

- **BLOQUE 1 (Centro Médico) :** Existe una construcción de dos Plantas, la Planta Baja es ocupada por el centro Médico (Vid Med) que presta servicios en diferentes áreas de salud como son: medicina general, cardiología, fisioterapia, odontología, ginecología, rayos X, exámenes médicos, oftalmológicos entre otros destinados para personas con bajos recursos económicos.

Adjunto en la Planta Baja funciona la Dirección de la Fundación con Cristo, una sala de espera y dos áreas de rehabilitación destinado para niños con discapacidad (parálisis cerebral).



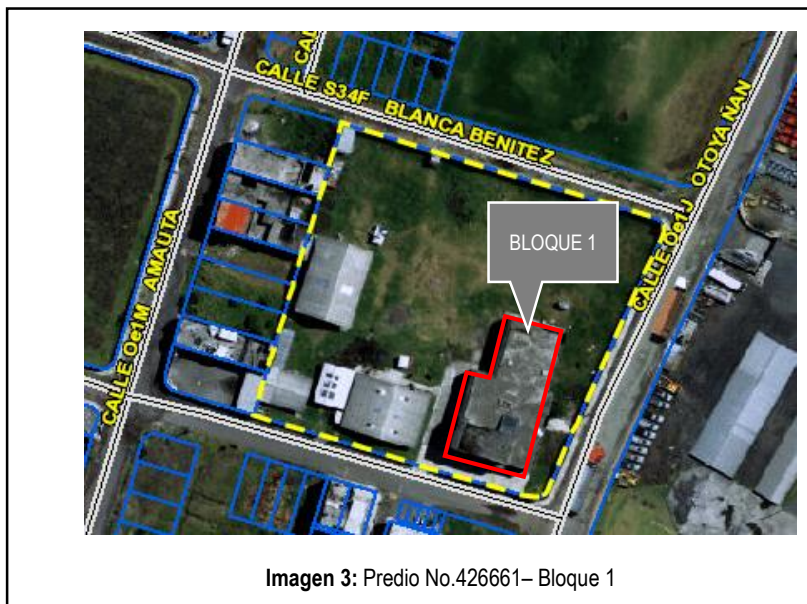
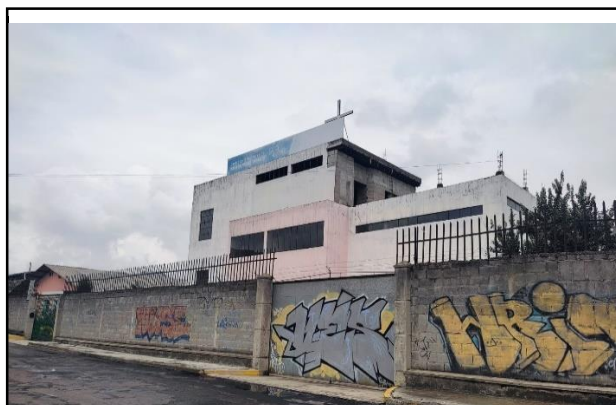
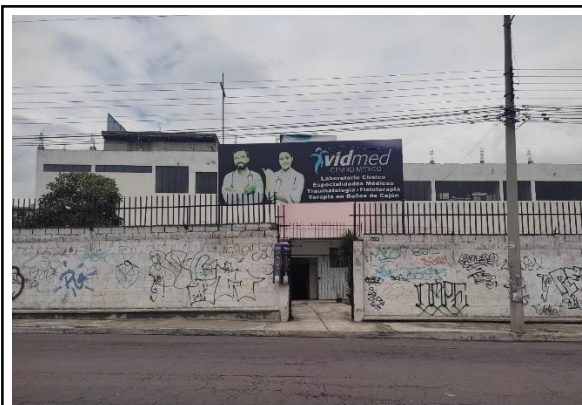


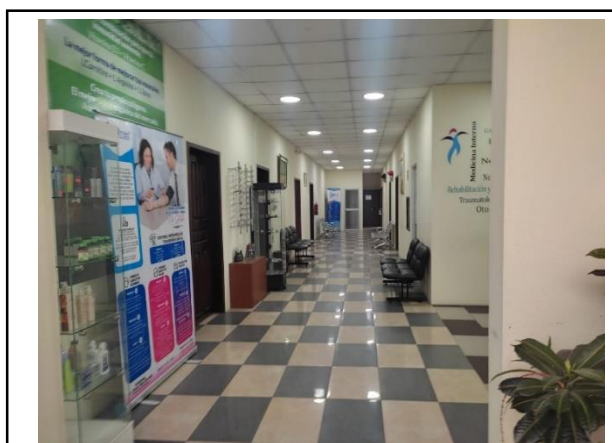
Imagen 3: Predio No.426661– Bloque 1



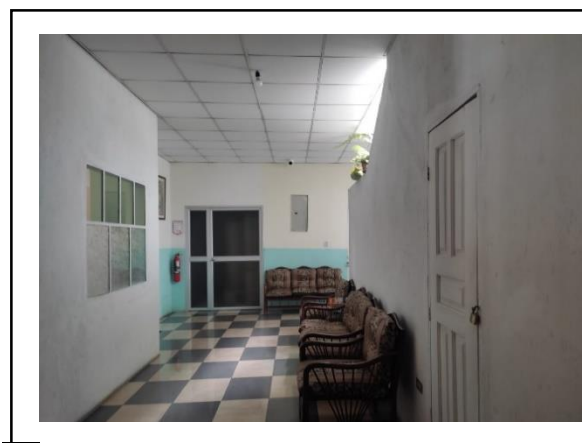
Fotografía 1: Predio No.426661– Fachada Bloque 1 - Calle S35



Fotografía 2: Predio No.426661–Fachada Bloque 1- Calle Otoyá Ñan



Fotografía 3: Bloque 1 - Centro Médico (Vid Med)



Fotografía 4: Bloque 1 – Sala de espera



Fotografía 5: Bloque 1 - Sala de Rehabilitación



Fotografía 6: Bloque 1 - Primera Planta Alta (Obra Gris)

- BLOQUE 2 (Guardería - Piscina):** Se observa dos construcciones aledañas una constituida de dos plantas, en la Planta Baja funciona diferentes zonas que son: salón de terapia del lenguaje, salón de terapia ocupacional, zona de terapia mediante estímulos, salón de terapia física, cocina, comedor, lavandería y baños. La primera planta alta está destinada para la vivienda del Sr. Conserje. La segunda construcción consta de una Planta Baja donde se encuentra una piscina interna destinada para terapia de los niños con discapacidad.

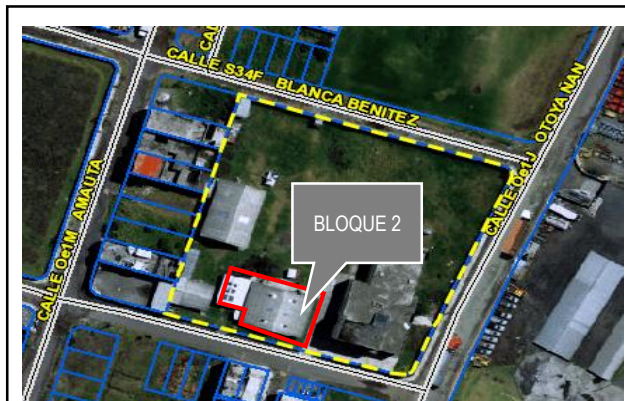


Imagen 4: Predio No.426661- Bloque 2



Fotografía 7: Bloque 2 - Fachada Frontal - Guardería

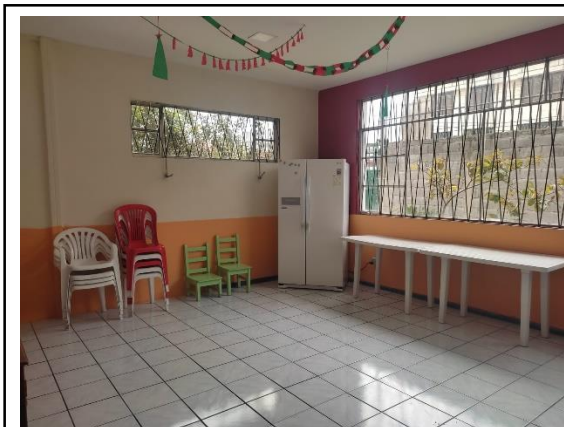


Fotografía 8: Bloque 2 - Fachada Frontal - Piscina

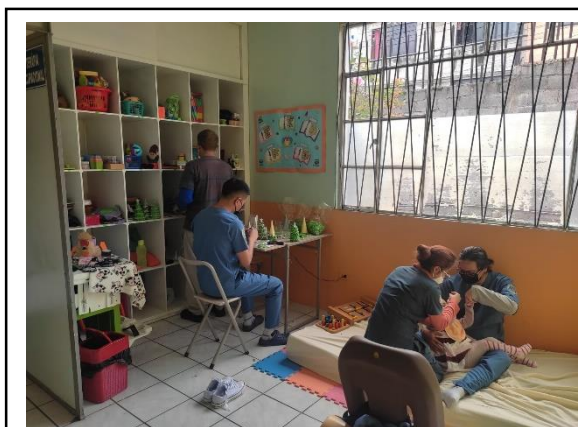




Fotografía 9: Bloque 2 – Cocina



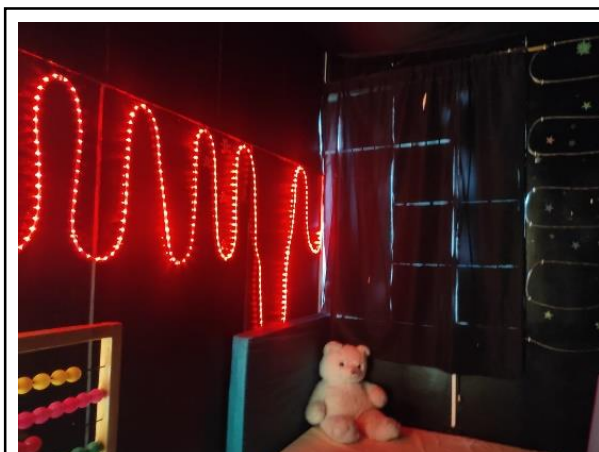
Fotografía 10: Bloque 2 – Comedor



Fotografía 11: Bloque 2 – Terapia Ocupacional



Fotografía 12: Bloque 2 – Terapia del Lenguaje



Fotografía 13: Bloque 2 – Terapia mediante estímulos



Fotografía 14: Bloque 2 – Piscina



- **BLOQUE 3 (Capilla – Salón Uso múltiple):** construcción de una Planta, destinada como Capilla y Salón de Uso múltiple para las diferentes actividades de los niños de la Fundación con Cristo.



Fotografía 15: Bloque 3 – Fachada Capilla – Salón Uso múltiple



Fotografía 16: Bloque 3 – Fachada Capilla – Salón Uso múltiple

- **BLOQUE 4 (BODEGA - VIVIENDA):** Construcción de una planta donde funciona una bodega y aledaño se tiene una vivienda.







Fotografía 17: Bloque 4 – Fachada Bodega



Fotografía 18: Bloque 4 – Vivienda

- **ÁREAS VERDES:** El Predio consta de espacios verdes destinados para terapia de los cuales se observó: juegos infantiles, espacio verde destinado para la hipo-terapia, huertos y alrededor del predio espacios arborizados y jardines.



Fotografía 19: área verde – juegos infantiles



Fotografía 20: Área verde – Hipo-terapia



Fotografía 21: Área Verde



Fotografía 22: Jardines y huertos

<p>Administración Zonal Quitumbe</p>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	<p>CÓDIGO: AZQ-DZHOP-UZGU-IT-2024-156</p>
	<p>DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN URBANA</p>	

### 3. CONCLUSIONES

De acuerdo a la inspección y al análisis técnico realizado, la Unidad Zonal de Gestión Urbana de esta Administración Zonal da a conocer que, respecto a lo observado en sitio, se verificó que las construcciones se encuentran en buenas condiciones al igual que las áreas verdes, los jardines y huertos se encuentran en buen estado; por lo indicado esta unidad emite **criterio técnico favorable** en relación al estado de las instalaciones.

Es necesario indicar que la información mencionada en el presente informe es de **CARÁCTER TÉCNICO**; razón por lo cual esta Unidad se exige en emitir un criterio favorable o desfavorable para la modificatoria de la Resolución de Comodato por no ser de competencia de esta unidad; el criterio técnico favorable es en función de la inspección realizada a las instalaciones y el estado de las mismas de forma visual.

**Nota:** el presente informe reemplaza al informe técnico Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2023-070, de fecha 16 de octubre de 2023.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Elaborado por:

Revisado por:

Ing. Ana Abarca J.  
TÉCNICA DE LA UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN URBANA

Ing. Alejandra Sánchez  
JEFE DE LA UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN URBANA

ADJUNTO: Informe de Regulación Metropolitana No.813789

ACCIÓN	SIGLAS RESPONSABLE	SIGLAS UNIDAD	FECHA
Elaborado por:	A.Abarca	UZGU	07-may-2024
Revisado por:	A. Sánchez	UZGU	07-may-2024
Aprobado por:	M. Ramírez	DZHOP	07-may-2024

