

FICHA TÉCNICA DE INSPECCIÓN

PREDIO 131830

En donde funcionan actualmente las oficinas del Fondo de Jubilación MDMQ

INFORMACIÓN GENERAL

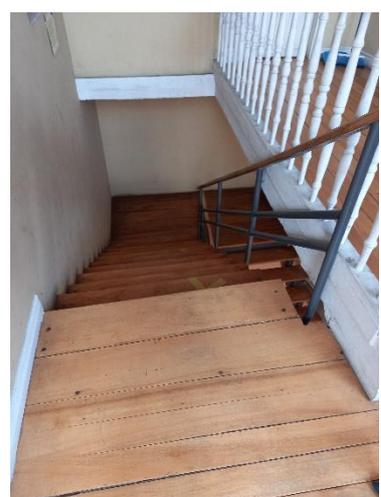
Objeto del Informe	INFORME TECNICO DEL ESTADO DE LOS PREDIOS (BIENES) BAJO CUSTODIA DE LA ADMINISTRACION CENTRO MANUELA SAENZ		
Solicitante	Abg. Darwin Fabricio Cardenas Valarezo - DIRECTOR DE ASESORÍA LEGAL AZMS		
Tramite	Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-788-M		
Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia	Itchimbía	Predio	131830
Sector / Barrio	La Alameda	Clave Catastral	10102-22-004

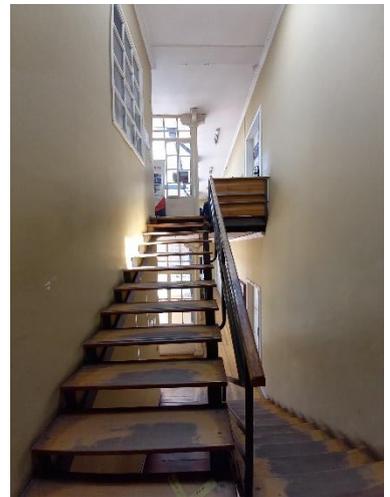
DATOS ESPECIFICOS

Dirección:	Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas		
Ubicación			
Uso	Oficinas	Área de escritura (IRM):	1374.27 m ² GLOBAL
Estado de Conservación	Bueno		
Fecha inspección:	16-agosto-21	Estado de uso:	Ocupado - Arrendado

FOTOGRAFIAS





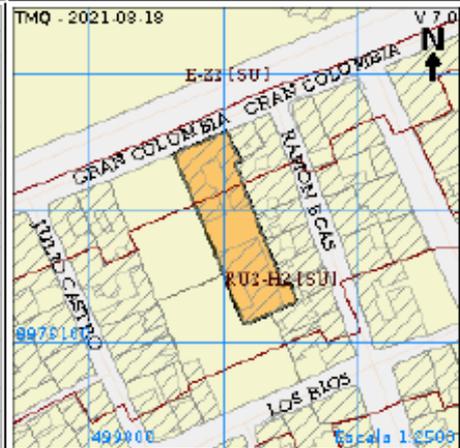




Información Constante en el Sistema

IRM del Predio (GLOBAL)

*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:	131830
Geo clave:	170103130186017111
Clave catastral anterior:	10102 22 004 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	2208.09 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	2208.09 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1374.27 m ²
Área gráfica:	1370.10 m ²
Frente total:	21.19 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 137.43 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	CENTRO
Parroquia:	ITCHIMBIA
Barrio/Sector:	LA ALAMEDA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
Aplica a incremento de pisos:	



VÍAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	COLOMBIA AVENIDA	0		
SIREC-Q	GRAN COLOMBIA	0		
REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN		PISOS		RETIROS
Zona: H2 (D203H-70)		Altura: 12 m		Frontal: 0 m
Lote mínimo: 200 m2		Número de pisos: 3		Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m				Posterior: 3 m
COS total: 210 %				Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 70 %				
Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2			Factibilidad de servicios básicos: SI	
ZONIFICACIÓN		PISOS		RETIROS
Zona: H2 (D203H-70)		Altura: 12 m		Frontal: 0 m
Lote mínimo: 200 m2		Número de pisos: 3		Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m				Posterior: 3 m
COS total: 210 %				Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 70 %				
Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3			Factibilidad de servicios básicos: SI	

Características / Observaciones

Cuadro 1: Condiciones de Seguridad			
		CALIFICACION	Parámetros de calificación
Aislamiento	Máximo 5	1	1 muy aislado - 5 en conjunto
Distancia a la UPC más cercana	Máximo 5	5	5 puntos en distancias menores a 0.5 km; 4, entre 0.5 y 1 km; 3, entre 1 y 3 km; 2, entre 3 y 5 km; 1, para más de 5 km.
Antigüedad del inmueble	Máximo 5	1	55 puntos de 0 a 5 años; 4 de 5 a 10; 3 de 10 a 15; 2 de 15 a 20; 1 de más de 20
Estado General de inmueble	Máximo 5	3	1 muy malo - 5 muy buenas condiciones
Cuenta con servicio de Seguridad Privada	0 ó 5	0	0 si no cuenta, 5 si cuenta
Cuenta con sistema de CCTV	0 ó 5	0	0 si no cuenta, 5 si cuenta
Cuenta con plan de evacuación	0 ó 5	5	0 si no cuenta, 5 si cuenta
Informe de seguridad de la zona emitido por la Secretaría de Seguridad	Máximo 5	XXXXXXX	1 muy poco seguro - 5 seguro (COMPETENCIA DE SECRETARIA DE SEGURIDAD)

Cuadro 2: Acceso a servicios			
Distancia al sistema de transporte público (líneas de buses, trole, Metro y otros)	Máximo 5	5	5 puntos en distancias a 100m; 4 entre 100m y 200m; 3, entre 200m y 300m; 2 entre 300m y 400m; 1 para más de 500m
Cuenta con servicio de agua potable	0 ó 5	5	0 si no cuenta, 5 si cuenta
Cuenta con servicio de energía eléctrica	0 ó 5	5	0 si no cuenta, 5 si cuenta
Cuenta con servicio de telefonía fija	0 ó 5	5	0 si no cuenta, 5 si cuenta
Cuenta con servicio de Internet	0 ó 5	5	0 si no cuenta, 5 si cuenta

Conforme documentación obtenida, consultas realizadas en el sistema e inspección realizada, se desprenden las siguientes observaciones:

- Predio ubicado dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020.

- Conforme información proporcionada por los interesados (Fondo de Cesantía y Jubilación) en la inspección se logra conocer:
 - o El inmueble fue entregado para uso Administrativo a varias entidades mediante Resolución No. A0007 ("Instructivo para el Uso del Edificio de la Ex Dirección de Higiene") del 09-feb-2007 (Copia adjunta).
 - o Existe la entrega en comodato del bloque posterior a la Asociación de Jubilados.

- La Edificación al momento es utilizada por las siguientes entidades u organizaciones:
 - o Fondo de Cesantía y Jubilación del Municipio de Quito
 - o Confederación de Trabajadores Autónomas del Ecuador (CUTAE)
 - o Asociación de Voceadores
 - o Fundación Reina de Quito
 - o Fundación Reina de Quito de la Tercera Edad
 - o Unión Nacional de Educadores Municipales – UNEM
 - o Sindicato Único de Trabajadores del Municipio de Quito – SUT
 - o Asociación de Jubilados (Bloque posterior)

- El predio está conformado por dos bloques (construcciones), el bloque frontal es una construcción histórica antigua, cuenta con acceso y patio central, con galerías (pasillos) abiertos y cerrados, la fachada tiene molduras y balcones empotrados y sobresalidos, cuenta con vanos rectos y con vanos en arcos (en planta baja).

- El bloque frontal hacia Av. Gran Colombia (Objeto del presente informe), cuenta con una construcción de 3 plantas en "U", cuya distribución general actual se da de la siguiente manera:
 - o Planta baja: Archivo e informática (Cuarto de servidores) del Fondo de Jubilación y Cesantía, Salidas de emergencia y Bodega del Teatro Capitol, Batería Sanitaria, Patio central.
 - o Primera Planta Alta: Oficinas de Sindicato Único de Trabajadores (subutilizada), Batería Sanitaria.
 - o Tercera Planta Alta: Oficinas del Fondo de Cesantía y Jubilación, Oficina de la Asociación de Voceadores, Oficina Fundación Reina de Quito y Batería Sanitaria.

- Debido a que la construcción es antigua y a pesar de los trabajos de mantenimiento que ha realizado el Fondo de Jubilación (especialmente en la segunda planta alta); es importante mencionar que se requieren varios trabajos de mantenimiento como:
 - o La fachada interior perimetral (hacia patio central) está constituida por mamparas de madera y vidrio; mismas que, se encuentran en mal estado.
 - o El piso de duela de toda la edificación requiere mantenimiento. (pulido, ajuste y lacado)
 - o Las baterías sanitarias que no se encuentran en uso (ala occidental), están en malas condiciones. Tienen fuga de agua y desprendimiento de la cerámica de revestimiento.
 - o Es necesario realizar la revisión de las instalaciones eléctricas de la totalidad de la edificación.
 - o Es necesario realizar la revisión de las instalaciones Hidro - sanitarias de la totalidad de la edificación.
 - o Es necesario realizar mantenimientos puntuales de cielo falso.
 - o Es necesario cambiar la pintura interior del inmueble.

Criterio:

Con los antecedentes expuestos el Departamento de Gestión Urbana emite un informe técnico FAVORABLE para dar continuidad al proceso de Comodato solicitado, considerando que los trabajos menores de mantenimiento requeridos de acuerdo a las condicionantes legales podrían ser realizados previa emisión del documento legal de comodato o como parte de sus cláusulas. Todo esto en virtud de que el inmueble se encuentra en funcionamiento.

Técnico Responsable

Aprobado:

Ing. Iván Alexis Terán Justicia
Director de Gestión de Territorio - AZMS

Elaborado:

MF Larrea

