

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DEPP-2022-0279-IT

Quito, D.M., 19 de octubre de 2022

Asunto: Informe técnico para entrega en comodato del bloque frontal del predio Nro. 131830. Fondo Municipio de Quito.

Señor Ingeniero
Carlos Andrés Yépez Díaz
Director Metropolitano
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
En su Despacho

1. ANTECEDENTES

En atención al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-03907-O, registrado en el sistema SITRA sumillado por el Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en la que, solicita *“un informe técnico en el que conste su criterio favorable o desfavorable para la entrega en comodato del bloque frontal del predio Nro.131830 solicitado por el Fondo Municipio de Quito, debido a que dicho predio consta dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DEINPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020.”*.

Con fecha 18 de octubre del 2022, se realiza la inspección técnica en conjunto con la señorita secretaria del Fondo de Cesantía y Jubilación, el inmueble actualmente se encuentra ocupado por varias organizaciones del Municipio de Quito como son: planta baja oficinas del Fondo de Cesantía y Jubilación, acceso al Teatro Capitol y acceso al bloque posterior ocupado por la Asociación de Jubilados, primera planta alta oficinas del Sindicato Único de trabajadores del Municipio de Quito, y la Asociación de Voceros, oficinas de la Unión de Educadores Municipales, Fundación Reina de Quito de la tercera edad, la segunda planta alta se ubican las oficinas del Fondo de Cesantía y Jubilación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,.

2. NORMATIVA

Para su conocimiento se le recuerda la siguiente normativa con la finalidad de que se ponga en práctica.

Ley Orgánica de Cultura.- Art. 69.- De la adopción de medidas precautelatorias. El ente rector de la Cultura y el Patrimonio está facultado para exigir a las instituciones del sector público y a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, la adopción de medidas precautelatorias, preventivas y correctivas, para la protección y conservación del patrimonio cultural nacional, en arreglo a la presente Ley, su

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DEPP-2022-0279-IT

Quito, D.M., 19 de octubre de 2022

Reglamento y a la política pública nacional.

De igual manera, podrá exigir a los propietarios, administradores, tenedores, poseedores y en general a cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo bienes pertenecientes al patrimonio cultural, la adopción de medidas necesarias para su debida protección y conservación, en arreglo a la presente Ley, su Reglamento y a la política pública nacional.

El incumplimiento de tales disposiciones será sancionado de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley.

La Ordenanza Metropolitana No. 001 de las Áreas Históricas y Patrimonio, indica en la Sección III Mantenimiento y Protección Física de las Edificaciones, Artículo IV.4.57: “Mantenimiento y Protección Física.- Es obligatorio y permanente el adecuado mantenimiento y protección de las edificaciones de las áreas históricas, para sus propietarios, custodios o administradores, sean estos personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico. Esta responsabilidad se cumplirá tanto a través de la ejecución de obras necesarias para el efecto mediante los permisos municipales correspondientes, como mediante las acciones y las gestiones requeridas para prevenir o remediar, por cuenta propia o a través de los organismos o empresas públicas, si fuera pertinente, cualquier deterioro daño desastre o riesgo para su edificación o para las edificaciones vecinas, tales como mal estado o exposición peligrosa de instalaciones eléctricas, sanitarias, de gases de cualquier tipo de materiales combustibles e inflamables, taludes, peñas, desbanques o muros, pisos, tumbados, cubiertas, vegetación mayor, así como cualquier parte de la edificación o de sus áreas complementarias que se encuentran en mal estado o con riesgo de desplomarse, desprenderse, incendiarse, inundarse o causar algún daño a las edificaciones, a la vida humana, animal y vegetal o a cualquier bien en uso público o privado. La responsabilidad civil recaerá en los propietarios, custodios o administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia.

Todos los propietarios, custodios y administradores de los bienes inmuebles catalogados como monumentos arquitectónicos civiles y religiosos ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, tienen la obligación del adecuado mantenimiento de estos bienes en su conjunto, incluyendo todos los bienes muebles y obras de arte. Para el efecto, se ocuparán de las gestiones pertinentes, tanto ante el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio como ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Instituto Metropolitano de Patrimonio y otras instancias que correspondan. Así mismo contratarán, bajo su entera responsabilidad, los seguros contra incendios y otros daños de estos bienes, sobre todo si estos han sido o estuvieren siendo intervenidos para su conservación, parcial o total, por parte del Instituto

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DEPP-2022-0279-IT

Quito, D.M., 19 de octubre de 2022

Metropolitano de Patrimonio.

El Mantenimiento de fachadas, cerramientos y culatas, incluidos la adecuada canalización de las instalaciones eléctricas, sanitarias, así como su reparación y pintura deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito. En el núcleo del Centro Histórico de Quito y en los núcleos parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito se procederá con planes de recuperación del color, al ser ejecutados, los propietarios mantendrán los mismos colores aplicados, para lo cual el Municipio entregará los códigos respectivos. Por ningún concepto se permitirá pintar los zócalos ni ningún elemento de piedra, Las propuestas que aplique cambios a esta disposición, requerirán obligatoriamente de la autorización de la Administración Zonal correspondiente.”

3. DESARROLLO DEL INFORME

Nombre o razón social: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Número de predio: 131830
Área de construcción cubierta: 2208.09m²
Área bruta total de construcción: 2208.09 m²
Zona Metropolitana: Centro
Parroquia: Itchimbia
Barrio/sector: Itchimbia
Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

Accesibilidad

Calle Avenida Gran Colombia

Afectaciones / Protecciones

Inventario Preexistente tipo especial con observación Predio dentro del Inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-202-de fecha 28 de diciembre del 2020. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la aseosria respectiva.

UBICACION GRAFICA DEL PREDIO:



4. ANÁLISIS

Se verifica que el predio se encuentra ubicado en el barrio Itchimbia, avenida Gran Colombia parroquia Itchimbia, es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, actualmente se encuentra funcionando por varias organizaciones vinculadas al Municipio de Quito.

El bien inmueble se encuentra inventario y forma parte del conjunto patrimonial como lo registra el IRM de consulta en el capitulo Afectaciones / Protecciones.

La fachada principal hacia la av. Gran Colombia se encuentra en buen estado de conservación a nivel portante sin embargo a nivel de revestimientos presenta varias patologías como deterioro de la pintura en balaustradas y mugre acumulada por la contaminación del entorno, las gradas de acceso son de gres y se encuentran rotas en la contrahuellas, la fachada interior esta compuesta por tres cuerpos el primer cuerpo esta conformada por columnas vistas, mampostería enlucida y pintada el segundo y tercer cuerpo está conformada por columnatas de madera y zócalo de madera tipo aglomerado y triplex, el aglomerado se encuentra hinchado por la humedad las bases de las columnas de madera estan apollilladas y presentan algunas columnas rajaduras leves, las mamparas de vidrio se encuentran deterioradas por los agentes amosféricos.

Las grada de acceso norte se encuentra desgasta por el uso, al interior las paredes presentan humedad a nivel de los zócalos.

Las baterías sanitarias se encuentra en estado regular de conservación se observa patologías de humedad en paredes.

Las instalaciones eléctricas se encuentran obsoletas al igual que algunas luminarias.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DEPP-2022-0279-IT

Quito, D.M., 19 de octubre de 2022

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble forma parte del inventario del conjunto patrimonial actualmente se encuentra ocupado por varias organizaciones relacionadas al Municipio de Quito, se encuentra en estado bueno a nivel de su estructura portante y de cubierta ya que no se observa patologías.

Se recomienda;

Realizar un mantenimiento preventivo y correctivo en los revestimientos en paredes y pisos se encuentran en regular estado de conservación, por presentar desgaste y desprendimientos.

Repotenciación de los sistema de iluminación, voz y datos,

Mantenimiento del sistema hidráulico por la presencia de fugas de agua.

Para cualquier proceso de intervención deberá cumplir con la observaciones que indica el IRM, “Predio ubicado en Área Histórica se deberá conservar las características tipológicas y morfológicas del entorno, intervenciones fuertes se deberá obtener autorización de la Comisión de Áreas Históricas”, tomando en cuenta la normativa vigente para el efecto.

Incluir como parte de los compromisos del comodato, que deberán organizarse todas las organizaciones que ocupan el predio para realizar trabajos de Mantenimiento Preventivo y Correctivo del bien Inmueble Patrimonial por lo menos una vez cada año, actividades que deberán ser validadas por la contraparte.

La ejecución de trabajos varios en la edificación patrimonial deberá cumplir con lo que establece la Ordenanza Metropolitana No. 001, Areas Históricas y Patrimonio, para ello deberán solicitar el informe favorable para trabajos varios a la STHV y la Comisión de Áreas Históricas.

Criterio,

Por lo expuesto, considerándose que el Bien Inmuble se encuentra en uso y que está en estado de conservación bueno en condiciones habitables, se emite criterio **FAVORABLE** para dar continuidad con el proceso de Comodato solicitándose que la contraparte tome en cuenta el Mantenimiento Preventivo y Correctivo en forma anual y que debería constar en una de las cláusulas del documento del comodato.

6. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DEPP-2022-0279-IT

Quito, D.M., 19 de octubre de 2022

Fecha	Responsables	Referencia de revisión y cambios
19/10/2022	Arq. Esperanza Fonseca	Elaboración
19/10/2022	Arq. Franklin Cárdenas Mosquera	Revisión
19/10/2022	Arq. Franklin árdenas Mosquera	Aprobación

8. ANEXOS

N° anexo	Nombre del anexo	Fecha vigencia	Observaciones
1	Registro fotográfico		

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Esperanza del Consuelo Fonseca Alvarez
COORDINADOR TÉCNICO ESPECIALISTA - IMP
INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO - EJECUCIÓN DE
PROYECTOS

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-3907-O

Anexos:

- fondos_mdmq_(parte_1).pdf
- fondos_mdmq_(parte_2).pdf
- fondos_mdmq_(parte_3).pdf
- fondos_mdmq_(parte_4).pdf
- 131830_irm_irm_131830_(1).pdf
- informe_técnico_ambiental.pdf
- informe_tecnico_dgt_fondos.pdf
- informe_técnico_predio_138030_fondo_de_jubilacion.pdf
- GADDMQ-AZMS-2022-2338-O.pdf
- gaddmq-azms-dal-2022-504-m-2_informe_legal_azc.pdf
- informe_social_fondos.pdf
- REGISTRO FOTOGRAFICO.pdf

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DEPP-2022-0279-IT

Quito, D.M., 19 de octubre de 2022

