

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA	HORA: 22 FEB 2017 0:52
QUITO	FIRMA RECEPCION: IR
NÚMERO DE HOJA: -25h.c.	



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente Referencia No. 00159-2017
GDOC: 2016-0524425

D.M. de Quito,

22 FEB. 2017

Doctor
Mario Granda Balarezo
Presidente de la Comisión de Áreas Históricas
Presente.-

De mi consideración:

I.- Competencia:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

II.- Petición:

En atención a su Oficio No. SC- 0180 de 20 de enero de 2017, recibido en esta Procuraduría Metropolitana el 20 del mismo mes y año, a las 12h25, expresa lo siguiente:

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión extraordinaria realizada el 18 de enero de 2017, luego de tratar como uno de los puntos del orden del día el proyecto denominado "Torre 12", ubicado en la Av. 12 de Octubre y Cordero, conoció que en el inmueble en mención funciona la discoteca "La Juliana". (...) solicitar a usted, emita su criterio legal e informe jurídico respecto a que si el funcionamiento de esta discoteca en el inmueble, no entorpece el trámite administrativo de la autorización del proyecto".

III.- Antecedentes:

1.- Con oficio Ref. Exp. No. 00159-2017 de 31 de enero de 2017, esta Procuraduría Metropolitana le solicitó, a fin de emitir el criterio legal e informe jurídico solicitado, se digne remitir el expediente completo con los informes técnicos correspondientes.

2.- Mediante oficio No. SG-0373 de 06 de febrero de 2017, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, remite copias de los informes remitidos por diferentes dependencias municipales.

- Oficio STHV-JP-002818 de 28 de junio de 2013, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe favorable para el anteproyecto denominado "Torre 12 – Casa Zaldumbide", por haber cumplido con toda la normativa vigente.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

- Oficio SG-1690 de 17 de julio de 2013, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, comunica al Arq. Rafael Vélez Mantilla, luego de analizar el anteproyecto denominado "Torre 12-Casa Zaldumbide", ubicado en la Av. 12 de Octubre y pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, *acordó aprobar dicho anteproyecto*, previo a cumplir con las observaciones realizadas ingresar proyecto definitivo.
- Oficio No. SG-1094 de 14 de mayo de 2015, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, indica al Arq. Rafael Vélez Mantilla, definir el uso que se proyecta para la edificación patrimonial, considerando para este un uso dinámico y adecuado para el tipo de edificación, en coordinación con la Administración Especial Turística La Mariscal.
- Oficio No. STHV-DMDU-01470 de 19 de abril de 2016, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, *emite informe favorable* en virtud del cumplimiento de toda normativa; se dice además: "*El predio en mención se encuentra dentro del Inventario Selectivo de Bienes Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con catalogación PARCIAL -REHABILITABLE*".
- Oficio No. SG-1466 de 17 de junio de 2016, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, acordó de manera unánime recomendar a la Comisión de Áreas Históricas, la *aprobación del proyecto definitivo* denominado "Torre 12".

IV.- Base legal:

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 3, numeral 7 manifiesta:

"Son deberes primordiales del Estado: numeral 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país".

De otra parte, el artículo 21 de la Carta Fundamental:

"Art. 21.- Las personas tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas.

No se podrá invocar la cultura cuando se atente contra los derechos reconocidos en la Constitución". Lo resaltado me pertenece.

Asimismo, el artículo 83, numeral 13 del mismo cuerpo legal, se refiere a los deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

"13. Conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos".

El artículo 226 ibidem señala:

"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar

acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectiva el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

El artículo 264 de la Carta Fundamental, en su numeral 8 dice:

“Los Gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, artículo 55, letra h), indica:

“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:


h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines;

El artículo 144, incisos 2, 3 y 4 del COOTAD (reformado por el número 1 de la Disposición Reformatoria Tercera de la Ley s/n, Registro Oficial No. 913-65 de 30 de diciembre de 2016), establece:

Art. 144.- Ejercicio de la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural.- Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines.

Para el efecto, el patrimonio en referencia será considerado con todas sus expresiones tangibles e intangibles. La preservación abarcará el conjunto de acciones que permitan su conservación, defensa y protección; el mantenimiento garantizará su sostenimiento integral en el tiempo; y la difusión procurará la propagación permanente en la sociedad de los valores que representa.

Cuando el patrimonio a intervenir rebase la circunscripción territorial cantonal, el ejercicio de la competencia será realizada de manera concurrente, y de ser necesario en mancomunidad o consorcio con los gobiernos autónomos descentralizados regionales o provinciales. Además los gobiernos municipales y distritales podrán delegar a los gobiernos parroquiales rurales y a las comunidades, la preservación, mantenimiento y difusión de recursos patrimoniales existentes en las parroquias rurales y urbanas.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán, mediante convenios, gestionar concurrentemente con otros niveles de gobierno las competencias de preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural material e inmaterial (...).



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

La Ley Orgánica de Cultura, en su artículo 26 literales h) y k) dice:

Art. 26.- De las deberes y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Cultura.- La entidad rectora del Sistema Nacional de Cultura tiene los siguientes deberes y atribuciones:

“h) Coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial el ejercicio de sus competencias relacionadas con la cultura y el patrimonio y en particular la adecuada gestión de los repositorios de la memoria social bajo su jurisdicción y competencia.

k) Disponer a la entidad u organismo que corresponda que adopte las medidas preventivas o correctivas de control y regulación del patrimonio cultural nacional, de acuerdo con esta Ley y su Reglamento. “

El artículo 73 de la mencionada Ley, dispone:

“El Art. 73.- De la tramitación de la solicitud de restauración, rehabilitación y re funcionalización de edificaciones del patrimonio cultural nacional.- Las solicitudes de conservación, restauración, rehabilitación y re funcionalización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural nacional se tramitarán ante el Gobierno Autónomo Descentralizado o de Régimen Especial competente, quienes deberán notificar al ente rector de la Cultura y el Patrimonio de manera periódica las autorizaciones emitidas para intervenciones en bienes del patrimonio cultural”. Lo resaltado me pertenece.

Los artículos 92 y 98 ibídem, dicen:

Art. 92.- De las obligaciones generales.- Al Estado, a través del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, le corresponde la rectoría y el establecimiento de la política pública sobre el patrimonio cultural, así como la supervisión, control y regulación. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial tienen la competencia de gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión. En el marco de dicha competencia tienen atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas que se emitieran en fundamento a la política pública cultural, la presente Ley y su Reglamento.

Art. 98.- De las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial que tienen la competencia exclusiva sobre la gestión de mantenimiento, preservación y difusión del patrimonio cultural, se encargarán de planificar, presupuestar, financiar y otorgar de manera regular los recursos necesarios, así como realizar planes, programas y proyectos locales para el efecto. Lo resaltado me pertenece.

La Ordenanza Metropolitana No. 0260, artículos 3 y 49 establecen:

“Art. 3.- Alcance.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, para la planificación, gestión y control el patrimonio arqueológico, urbanístico y arquitectónico, que implica, en cada caso, su entorno ambiental”.

“Art. 49.- Formas de intervención arquitectónica.- Las formas de intervención arquitectónica respecto al patrimonio edificado son los siguientes: Conservación, restauración, Recuperación, Rehabilitación y Nueva Edificación”

V.- Criterio legal:

Con fundamento en la normativa legal citada y en los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana se pronuncia en el sentido de que el presente caso se refiere a dos procedimientos administrativos distintos y claramente diferenciados.

Por una parte tenemos el proceso administrativo para la aprobación del proyecto de rehabilitación en la edificación patrimonial cuya competencia para la emisión del informe favorable corresponde a la Comisión de Areas Históricas; y, por otra parte, el proceso administrativo sancionador en caso de incumplimiento de la normativa municipal, cuya competencia corresponde a la Agencia Metropolitana de Control.

En tal sentido, el funcionamiento de la discoteca "La Juliana" en el predio inventariado como patrimonio cultural, no constituye un impedimento para la continuación del trámite de aprobación del proyecto de rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de que la Agencia Metropolitana de Control, ejerza sus competencias de control respecto a las actividades que se desarrollen en el referido inmueble.


Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (25 F.)

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Dra. Mónica Guzmán	21-02-17	

0373

Oficio No: SG-

Quito D.M., 06 FEB. 2017

Ticket GDOC: 2016-524425

159-17

Doctor
✓ Gianni Frixone
Procurador Metropolitano (E)
Presente

Asunto: Solicitud de información

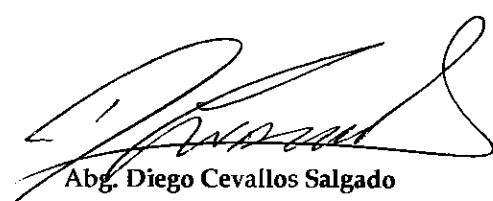
De nuestra consideración:

En atención al expediente No. 00159-2017, de 31 de enero de 2017, mediante el cual solicita se remita el expediente completo del proyecto denominado "Torre 12"; al respecto comunico a usted que el expediente cuenta con varias carpetas bene, mismas que contienen planos y documentación referente al proyectista, por lo que remito a usted copias de los informes enviados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de 28 de junio de 2013; Unidad Técnica de Control de Construcciones, de 5 de julio de 2013; Informe de Regulación Metropolitana, de 12 de febrero de 2014; e informe de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, de 14 de mayo de 2015.

Además, pongo en su conocimiento que con fecha 20 de enero de 2017, se solicitaron informes respecto al funcionamiento de la discoteca "La Juliana", a la Agencia Metropolitana de Control y a la Administración Zonal La Mariscal.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURIA METROPOLITANA
Fecha: -6 FEB 2017
Hora: 12H25
Firma de recepción: [Signature]

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	I. Lizano	Gestión Comisiones	2017-02-03	[Signature]
Revisado por:	J. Morán	Prosecretario	2017-02-03	[Signature]
Aprobado por:	D. Cevallos	Secretario General	2017-02-03	[Signature]

C.C. Dr. Mario Granda, Concejal Presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Exp. aut. 2392-2016

25

SG 1094

14 MAY 2015

Arquitecto
Rafael Vélez Mantilla
Av. Amazonas No. 2915 e Inglaterra
Teléfonos: 2254084 - 2253277 - 2468870
Presente

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión extraordinaria realizada el viernes 8 de mayo de 2015, luego de analizar el proyecto preliminar denominado "Residencia Zaldumbide - Torre 12", ubicado en la Av. 12 de Octubre y pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, predio No. 11310, clave catastral No. 10405-08-006, y revisado el oficio No. SG 1690 de 17 de julio de 2013, emitido por dicha Subcomisión, acordó aprobar el proyecto preliminar que contempla el cambio de metodología de intervención sobre dicho bien patrimonial, a través del proceso de "desarmado" del inmueble, para precautelarlo, entre otras cosas, de los riesgos de pérdida total o parcial que se derivan del movimiento de tierras que se dará en el proceso constructivo; trasladarlo a otro sitio, y una vez que los riesgos se hayan superado, "armarlo" con los mismos materiales y similar manufactura, proceso que se desarrollará estrictamente apegado a los criterios y técnicas de "Conservación Patrimonial", sin poner en peligro la autenticidad y originalidad del mencionado inmueble.

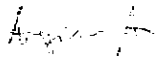
En tal virtud, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, acordó devolver a usted el expediente, a fin de que ingrese al proyecto definitivo en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, según se indica en la Resolución No. 009 de la referida Secretaría.

Además, es necesario que se dé cumplimiento a la siguiente observación:

- Definirá el uso que se proyecta para la edificación patrimonial, considerando para éste un uso dinámico y adecuado para el tipo de edificación, en coordinación con la Administración Especial Turística La Mariscal.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,


Arq. Angélica Arias
**PRESIDENTA DE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Anexo: Una carpeta con documentación, planos; y, un CD.

Expediente: 2015-008557

Cc: S.

Quito D.M., Enero 19 del 2015

Señor, Arq.
Alberto Rosero C.
Secretario Metropolitano De Territorio, Hábitat y Vivienda
MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad

**REF.: ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO / RVC-026.15
PROPUESTA DE ANASTILOSIS TORRE 12 - QUITO**

De mi consideración:

En relación al Oficio 1690 emitido por la Subcomisión Técnica de Área Históricas y Patrimonio con fecha Julio 17 del 2013, que hace referencia al Expediente 2013-085605 del Anteproyecto Arquitectónico "Torre 12 - Casa Zaldumbide", ubicado en la Av. 12 de Octubre y Pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, predio No. 11310, clave catastral No. 10405-08-006, me permito poner en su consideración lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

1.1 ANTEPROYECTO

En el mencionado Oficio se acordó aprobar el anteproyecto presentado.

1.2 PROYECTO DEFINITIVO

Con el fin de aprobar el Proyecto Definitivo según detalla el oficio mencionado, se solicitó cumplir con las siguientes observaciones que textualmente se transcriben:

- Definirá el uso que se proyecta para la edificación patrimonial.
- El diseño del elemento integrador de las dos edificaciones deberá ser respetuoso de las características tipológicas y morfológicas de la casa original.

1.2.1 RESPUESTA A OBSERVACIONES

En respuesta a las observaciones anteriormente descritas se pone en consideración lo siguiente:

- El uso de la edificación patrimonial será de tipo Comercial, acogiéndose a la zonificación actual del predio A27 (A1016-40) y al uso de suelo Residencial Múltiple. Cabe resaltar que dentro del reglamento interno de copropietarios se plantea que para la edificación en mención se prohíban usos que pongan en riesgo la

integridad espacial y constructiva del mismo, es decir usos como bares o discotecas, entre otros.

- El diseño del elemento integrador se encuentra detallado en este Anteproyecto junto a una memoria descriptiva del mismo.

2. SOLICITUD

Solicito a usted emitir el informe técnico correspondiente a:

2.1 PROPUESTA ANASTILOSIS

Propuesta de Anastilosis para la construcción patrimonial desarrollada por los Arquitectos Inés Pazmiño y Juan Carlos Mafla, documento adjunto a este oficio.

2.2 ANTEPROYECTO EDIF. OFICINAS

Anteproyecto Arquitectónico actualizado para el edificio de oficinas Torre 12.

2.3 INCREMENTO DE ALTURA (2 PISOS)

Propuesta de incorporación de dos pisos (17,18) para el edificio de oficinas. Con el fin de lograr este objetivo pongo en su consideración la siguiente información:

2.3.1 IRM

Actualmente el Informe de Regulación Metropolitana No.472758 establece las siguientes regulaciones para el predio:

- | | | |
|----------------------|------|--------------|
| • AREA DEL TERRENO | | 2.043,00 m2 |
| • COS total | 640% | 13.075,20 m2 |
| • COS en planta baja | 40% | 817,20 m2 |
| • Altura | 64 m | |
| • Pisos | 16 | |

2.3.2 ANTEPROYECTO

El Anteproyecto adjunto a este oficio propone las siguientes áreas:

- | | | |
|-------------------|---------|-------------------------|
| • COS total | 511.14% | 10.442.59 m2 (-128,86%) |
| • COS planta baja | 22.79% | 465.59 m2 (-17,21%) |

2.3.3 CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN PLANTA BAJA

- De acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana el uso principal asignado al predio es Múltiple, lo que exige que los cinco metros de retiro frontal hacia la Av. 12 de Octubre deben ser abiertos, es decir espacio público.
- El área a contribuir del predio por este concepto es de 214,72 metros cuadrados,
- El proyecto propone un área de espacio público abierta tanto en el frente de la Av. 12 de Octubre como hacia el pasaje

Gangotena de 1.006,91 metros cuadrados, conectando a través de dos plazas y un corredor peatonales estas dos arterias vehiculares.

- En relación al incremento de altura el artículo 98 de la Ordenanza Metropolitana #172 establece lo siguiente:

"Suelo creado por redistribución del COS-PB.- Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS-TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

En el caso de que sobrepase el COS-TOTAL de la zonificación vigente, se someterá a la compra de suelo creado aplicando la misma fórmula de cálculo de la venta de suelo creado en zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE)."

- Si bien no toda la planta baja del proyecto tiene un carácter público, consideramos que dada la magnitud del área entregada a la ciudad, y la generación de un corredor peatonal que beneficia en gran medida al sector se podría aplicar la ordenanza expuesta.

2.3.4 EDIFICIO AMIGABLE CON EL MEDIO AMBIENTE

La Ordenanza Metropolitana No.432 que reforma la Ordenanza No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución Administrativa No. 001 de la Secretaría del Territorio Hábitat y Vivienda establece que si bien el predio no se ubica en la **ZUAE**, puede acceder a la compra de edificabilidad siempre y cuando presente un proyecto que cumpla con condiciones ambientales favorables, este proyecto se deberá presentar a la Secretaría para su aprobación, con los siguientes parámetros básicos ratificados por la Secretaría de Ambiente:

- Terrazas Verdes
- Eficiencia de Agua Potable
- Reutilización de aguas servidas
- Eficiencia Energética
- Ascensores de Bajo Consumo Energético
- Clasificación y Compactación de Residuos Sólidos
- Recubrimiento exterior y acabados de construcción
- Proceso Constructivo
- Manejo Ambiental y Seguridad Ambiental

Para la aprobación del Proyecto Arquitectónico Definitivo, así como para la obtención de la LMU-20 se considera incluir toda la documentación que permita al edificio acogerse a la Ordenanza Metropolitana en mención.

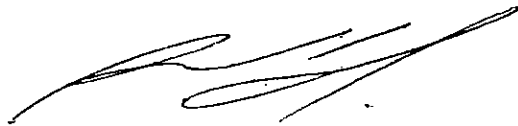
Cabe resaltar que este edificio se encuentra ya en un proceso de pre-certificación LEED-Plata, por lo que las condiciones del manejo

consciente y amigable con el medio ambiente, son considerablemente más exigentes que las planteadas en esta ordenanza.

En razón de lo expuesto solicito a esta Secretaría Metropolitana de Territorio y Vivienda se autorice el incremento de 2 pisos adicionales a los 16 permitidos por la zonificación.

De requerirse información adicional, estamos prestos a proporcionarla y quedamos a la espera de su favorable atención a este estudio.

Atentamente,



Rafael Vélez Mantilla
ARQUITECTO

cc.: Arq. Hugo Chacón – Director Metropolitano de Gestión Territorial

Anexo: Carpeta Anteproyecto
Original IRM
Original Oficio SG1690

RVC/RVM/arc.



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Fecha: 2014-02-12 08:23

Administración Especial Turística

No. 472758

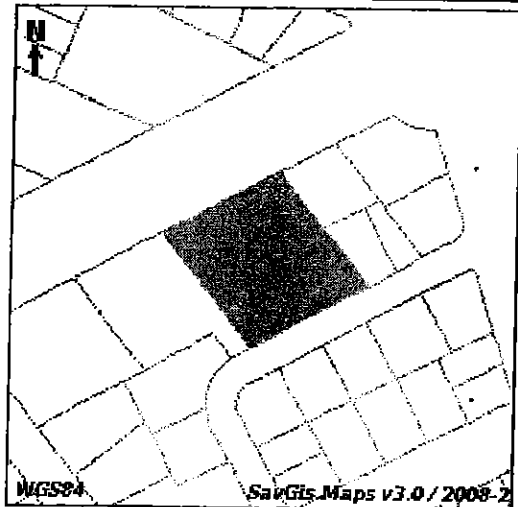
1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO *

"La Mariscal" IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

C.C./R.U.C.: 1701440297
Nombre del propietario: ZALDUMBIDE BORJA MARTHA Y OTRO

2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO *

Número de predio: 11310
GEO-CLAVE: 170104230059003112
Clave catastral: 10405 08 006 000 000 000
En propiedad horizontal: NO
En derechos y acciones: NO
Administración zonal: NORTE
Parroquia: Mariscal Sucre
Barrio / Sector: LA FLORESTA



Datos del terreno

Área de terreno: 2043,00 m2
Área de construcción: 909,94 m2
Frente: 86,04 m

4.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Radio curva de retorno
12 DE OCTUBRE	32	AL EJE DE LA VIA	5	
GANGOTENA	10	AL EJE DE LA VIA	5	

5.- REGULACIONES

ZONA

Zonificación: A27 (A1016-40)

Lote mínimo: 1000 m2

Frente mínimo: 20 m

COS total: 640 %

COS en planta baja: 40 %

PISOS

Altura: 64 m

Número de pisos: 16

RETIROS

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso principal: (M) Múltiple

Servicios básicos: SI

6.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación

7.- OBSERVACIONES

- PARA CUALQUIER TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL PREDIO DEBERÁ SOLICITAR EN LA SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA POR SER UN PREDIO INVENTARIADO.
- Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.

8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- 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.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.



Peñafiel Arguello Mario Vinicio
Administración Especial Turística La Mariscal

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2014

19

RECEBIDO 20 JUL 2013



Secretaría
General del
Concejo

SG

1690

17 JUL 2013

Arquitecto
✓ Rafael Vélez Mantilla
Presente

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el lunes 8 de julio de 2013, luego de analizar el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", ubicado en la Av. 12 de Octubre y Pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, predio No. 11310, clave catastral No. 10405-08-006, acordó aprobar dicho anteproyecto y devolver a usted el expediente, a fin de que cumpla con las observaciones que se detallan a continuación:

- Definirá el uso que se proyecta para la edificación patrimonial.
- El diseño del elemento integrador de las dos edificaciones deberá ser respetuoso de las características tipológicas y morfológicas de la casa original, resaltándolas y no compitiendo con ellas.

Una vez cumplidas estas observaciones, ingresará el proyecto definitivo en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Arq. Darío Cobos Torres
**PRESIDENTE DE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Anexo: Expediente con documentación y planos (1 carpeta).
2013-085605

Cielito S.

17/07/2013
11:16
Arq. V. C. Torres

18



Agencia Metropolitana
de Control

UNIDAD DE BIENES INVENTARIADOS Y TURISMO

cumplir con lo que señala el Artículo 64 que establece "Para realizar modificaciones o ampliaciones de edificaciones en cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, o que se localice en áreas de protección de los núcleos históricos parroquiales, se requerirá, el informe favorable de la Comisión de Área Históricas y Patrimonio, el que se emitirá con el cumplimiento de los mismos requisitos del artículo inmediatamente anterior.....".

Atentamente,



Abg. Alejandra Moreno

RESOLUTORA
UNIDAD DE BIENES INVENTARIADOS
Y TURISMO

Adj. Informe No. AMC-UTCC-13-1980

Quito, Mayo 20, 2013

Arquitecto
René Vallejo A.
SECRETARIO METROPOLITANO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
I. MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad

REF.: SOLICITUD INFORME ANTEPROYECTO / RVC-0127.13
EDIFICIO TORRE 12 - RESIDENCIA ZALDUMBIDE

De mi consideración:

Por medio de la presente solicito a usted emitir el Informe Técnico correspondiente al Anteproyecto Arquitectónico del Edificio Torre 12, ubicado en la Avenida 12 de Octubre y Pasaje Gangotena, el cual a su vez ha sido proyectado en el predio que actualmente ocupa la Residencia Zaldumbide.

Dicho Inmueble está incluido en el Inventario de Construcciones Patrimoniales de la Ciudad, por lo que el proyecto de intervención y restauración de la construcción existente es un componente del proyecto general.

Por la atención dada al presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,



Rafael Vélez Mantilla
ARQUITECTO

RVM/arc.

(17)



INFORME TÉCNICO DE LA UNIDAD TÉCNICA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES

1. ASUNTO: CONTROL ESPECIAL 1
2. PROYECTO: LA JULIANA EX RESTO BAR LA ROKA
3. IDENTIFICACIÓN PREDIAL:

PROPIETARIO:	ZALDUMBIDE BORJA MARTHA Y HERMANO	C/RUC:	1701440297
CLAVE CATASTRAL:	1040508006	# PREDIO:	1131
PARROQUIA:	MARISCAL SUCRE	AD. ZONAL:	NORTE
BARRIO/URBANIZACIÓN	LA FLORESTA	LOTE/CASA:	
CALLES	AV. 12 DE OCTUBRE	CALLE	

4. DOCUMENTOS DISPONIBLES EN EL SGCT:

Fecha de Emisión	Registro	Título
22/03/07	07-11310-1	Acta de Aprobación de Planos Arquitectónicos
24/04/07	07-11310-2	Licencia de construcción de edificaciones
28/06/07	07-11310-3	Solicitud de control de edificaciones
25/09/07	07-11310-4	Solicitud de control de edificaciones
11/03/08	08-11310-5	Solicitud de control de edificaciones
07/11/08	08-11310-6	Solicitud de control de edificaciones
03/02/09	09-11310-7	Solicitud de control de edificaciones
04/02/10	10-11310-8	Solicitud de control de edificaciones
15/06/10	10-11310-9	Solicitud de control de edificaciones
15/10/10	10-11310-10	Licencia de trabajos varios
25/10/10	10-11310-11	Solicitud de control de edificaciones
16/12/10	10-11310-12	Licencia de habitabilidad y devolución de garantías

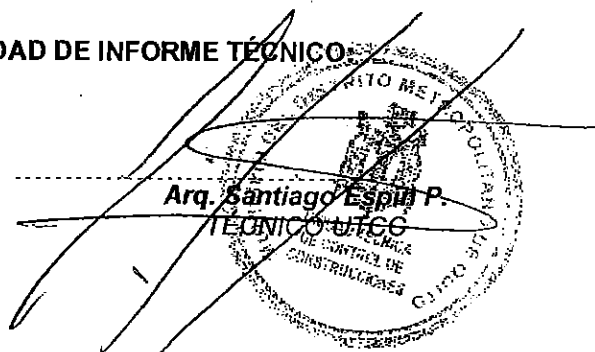
5. OBSERVACIONES:

- a) Actualmente el Uso de la edificación corresponde a un Bar-discoteca.
- b) El proyecto **LA JULIANA EX RESTO BAR LA ROKA** cuenta con aprobación de planos arquitectónicos No 07-11310-1, Licencia de Construcción No 07-11310-2 e Informe Técnico favorable No UTCC10-156 de Concesión de la Licencia de Habitabilidad y Devolución de Fondo de Garantía
- c) Se verificó en el sistema de Gestión y Control Territorial que en el predio no se ha registrado ninguna ampliación o proyecto con características constructivas descritas en el oficio STHV-JP-2818 emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.
- d) Se verificó en sitio que no se ha iniciado ningún evento constructivo, en la edificación no se han realizado modificaciones según los planos arquitectónicos No 07-11310-1

6. CONCLUSIONES:

- a. En el predio y proyecto antes mencionado no se ha iniciado ningún evento constructivo
- b. Previa a la aprobación del proyecto definitivo descrito en el oficio No STHV-JP-2818 numerales 4, 5 y 6, emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, este deberá tener la autorización de la Comisión de Áreas Históricas para la posterior aprobación en la respectiva Zona administrativa, por tratarse de una edificación que se encuentra dentro del inventario de Áreas Históricas de Quito.

RESPONSABILIDAD DE INFORME TÉCNICO:


 Arq. Santiago Espín P.
 TÉCNICO UTCC
 UNIDAD TÉCNICA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES QUITO

16

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: Vista exterior



FOTO 2: vista posterior (pasaje Zaldumbide)

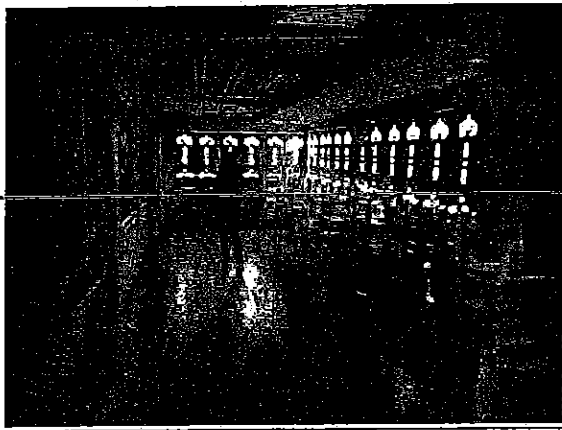


FOTO 3: Vista interior



FOTO 4: vista interior



Subcomisión
10
Diez
7
5-2013-083605.

**Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda**

Quito,

Oficio STHV-JP- 002818

FORMA RECEPCION
NÚMERO HOJA
19:16
I
407

FECHA: 28 JUN 2013 09:00

SECRETARIA GENERAL
METROPOLITANA



Ingeniero
Manuel Bohórquez
**Presidente de la Comisión de
Áreas Históricas y Patrimonio**
Presente

Señor Presidente:

En atención al trámite con HC.DMPT-2013-71571 de 31 de mayo de 2013 ingresado a esta Secretaría solicitando la revisión de planos del anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", ubicado en la Av. 12 de Octubre y Pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, predio No. 11310 y clave catastral 10405-08-006; pone a consideración suya y de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio el siguiente informe:

1. El predio No. 11310 y clave catastral 10405-08-006 se encuentra dentro del Inventario Patrimonial Selectivo del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con catalogación PARCIAL-REHABILITABLE.
2. El anteproyecto propone la rehabilitación integral de la edificación original del predio, que se ubica hacia la Av. 12 de Octubre; la construcción de una torre de oficinas en el área posterior, hacia el Pasaje Gangotena; y la apertura de un pasaje público que conectará estas dos vías (Av. 12 de Octubre y Pasaje Gangotena). El planteamiento de integración de la edificación original con la edificación nueva tiene el objetivo de resaltar las características patrimoniales tipológicas y morfológicas de la casa a ser rehabilitada.
3. La "Residencia Zaldumbide" se encuentra ubicada sobre la Av. 12 de Octubre, entre la Av. Colón y la calle Salazar, en una zona altamente comercial y de servicios que ha sufrido una total transformación en los últimos años con la construcción de varias edificaciones de gran altura. Esta casa fue construida alrededor del año 1952 y a partir de entonces ha sufrido múltiples cambios, el último de los cuales transformó esta edificación en discoteca, añadiendo volúmenes totalmente ajenos y arbitrarios al contexto de la edificación patrimonial.
4. Se trata de una rehabilitación integral, en donde se plantea la liberación de los elementos, que en base al análisis realizado, se han ido añadiendo a la edificación original; la recuperación de los elementos arquitectónicos que se han perdido en las fachadas; la reconstrucción total de la cubierta respetando sus características originales; la creación de una plaza integradora de la casa con la Av. 12 de Octubre y la apertura de un pasaje peatonal que vincule esta avenida con el Pasaje Gangotena.

(N)

...2 HC-2013-71571

5. Este anteproyecto se desarrolla con una planta baja general que integra la edificación original con el hall del nuevo edificio y la plaza pública, y cuenta además con un núcleo de circulación vertical y servicios (ascensores, caja de escaleras con cámara de humos, ductos y corredor de distribución). Se plantea la siguiente distribución por plantas:
 1. **Planta Baja** comprende: Área de uso comercial, hall del edificio, plaza pública, ingreso vehicular desde el Pasaje Gangotena y pasaje peatonal.
 2. **Subsuelo -1** comprende: Bodegas, administración, seguridad, SSHH y cafetería.
 3. **Subsuelo -2 a -6** comprende: Estacionamientos.
 4. **Plantas Altas Torre** comprende: Plantas tipo para áreas de oficinas.
6. Este anteproyecto recupera las características patrimoniales de la edificación original y revaloriza el predio con la nueva edificación de oficinas, acorde al sector; aportando además a la ciudad con espacios públicos de calidad.

Por lo anotado, y en cumplimiento de toda la normativa vigente, esta Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite INFORME FAVORABLE para el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", ubicado en la Av. 12 de Octubre y Pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, predio No. 11310 y clave catastral 10405-08-006 con las siguientes observaciones para la presentación del proyecto definitivo:

- Definir el uso de la edificación original
- El diseño del elemento integrador de las dos edificaciones deberá ser respetuoso de las características tipológicas y morfológicas de la casa original, resaltándolas; no compitiendo con ellas.

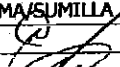
Adicionalmente se solicita a la Agencia Metropolitana de Control, Unidad de Bienes Inventariados y Turismo, emita informe técnico y legal actualizado del predio No. 11310 y clave catastral 10405-08-006 para conocimiento de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio.

Atentamente,


Arq. Patricio Montalvo Tapia.

Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj. Documentación y planos
C.C. Agencia Metropolitana de Control

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por	Angélica Arias	2013-06-27	
Revisado por	D. C. T.	2013-06-27	



Instituto Nacional de
Patrimonio Cultural

Colón Oe 1-93 y Av. 10 de Agosto "La Circaslana"
Telefax: (5932) 2227 927 / 2549 257 / 2227 969 / 2543527
secretariainpc@inpc.gob.ec - www.inpc.gob.ec

de Lora
análisis y trámite
particular
18-10-2016

Oficio Nro. INPC-DE-2016-1214-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2016

Asunto: PEDIDO CRITERIO SOBRE DESMONTAJE DE INMUEBLE PATRIMONIAL

Doctor
Mario Granda Valarezo
Concejal Metropolitano de Quito
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Luego de expresarle un cordial saludo, en atención al oficio remitido a la institución, donde solicita se emita criterio acerca de la "conveniencia o no de la utilización de este mecanismo"; cumpla con indicar que la anástilosis que consiste en el desmontaje y posterior armado del inmueble, adjunto se servirá encontrar el Memorando Nro. INPC-DCSBP-2016-1049-M, que desarrolla y argumenta el tema que en lo fundamental señala que en el campo de la conservación del Patrimonio Cultural, el desmontaje y posterior armado de un bien es procedente cuando la "salvaguardia de un monumento lo exija o cuando esté justificado por causas de relevantes interes nacional a internacional".

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

DIRECCIÓN EJECUTIVA
LUCÍA CHINBOGA

Mgs. Lucía Chinboga Vega
DIRECTORA EJECUTIVA

Referencias:
- INPC-DDA-2016-1271-E

Anexos:
- escanear00330478869001475082919.pdf
- criterioanástilosis_drgranda30092013.pdf

Copia:
Señora Arquitecta
Ruth Aguirre De La Torre
Directora de Conservación y Salvaguardia de Bienes Patrimoniales

Señor Arquitecto
Félix Gabriel Torres Andrade
Arquitecto Restaurador

Nra

SECRETARÍA CONCEJALÍA MARIO GRANDA BALAREZO CONCEJAL	RECIBIDO:
	FECHA: 17-10-2016
	HORA:
	FIRMA: <i>[Firma]</i>

11 OCT 2016 ALCALDÍA

Quito,
Oficio STHV-DMDU- 4584
Referencia: GDOC-2016-524425
Informe técnico

Doctor
Mario Granda
Presidente de la Comisión de
Áreas Históricas y Patrimonio
Presente.

2015-129662

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11 OCT 2016 10:00 ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 7h.
---	--

De mi consideración:

En atención oficio N°00425 ingresado esta Secretaría con fecha 15 de septiembre de 2016, en el cual solicita el criterio técnico para el proceso de analistilosis que se llevará a cabo dentro del proyecto denominado Torre 12 ubicado en la Av. 12 de Octubre y Cordero; al respecto se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. El predio N°11310 con dave catastral 10405-08-006 ubicado en las calles 12 de Octubre y pasaje Gangotena del barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad del FIDEICOMIDO CORPO DOCE se encuentra dentro del Inventario Selectivo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito. Mediante Oficio STHV-JP-002818 de fecha 28 de junio de 2013, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite INFORME FAVORABLE para el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", con observaciones para la presentación del proyecto definitivo.
2. Mediante Oficio SG 1690 de fecha 17 de julio de 2013, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión ordinaria realizada el 8 de julio de 2013, luego de analizar el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", acordó aprobar dicho anteproyecto y devolver el expediente, a fin de que cumpla con las observaciones, previo al ingreso del proyecto definitivo.
3. Mediante oficio SG 1034 de fecha 14 de Mayo de 2015, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, acordó aprobar el proyecto preliminar que contempla el cambio de metodología de intervención sobre dicho bien patrimonial a través del proceso de desarmado del inmueble, para precautelarlo, entre otras cosas, de los riesgos de pérdida total o parcial que se derivan del movimiento de tierras que se dará en el proceso constructivo; trasladarlo a otro sitio, y una vez que los riesgos se hayan superado, armarlo con los mismos materiales y similar manufactura, proceso que se desarrollará estrictamente apegado a los criterios y técnicas de conservación Patrimonial sin poner en peligro la autenticidad y originalidad del mencionado inmueble. En tal virtud acordó devolver el expediente, con observaciones que deben ser cumplidas en la presentación del proyecto definitivo.
4. Mediante oficio STHV-DMDU-01470 de esta Secretaría, con fecha 19 de abril de 2016 se pone en conocimiento el proyecto definitivo denominado "Torre 12" con la observación de que "Se debe contemplar el componente de infraestructura subterránea para redes de energía eléctrica y telecomunicaciones (soterramiento) de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana N°022 del 2011", mediante un alcance al mismo oficio la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite Informe favorable para el proyecto ya que el mismo cumple con la normativa vigente respecto a la

12-21-2016
13

propuesta arquitectónica, estructural, hidrosanitaria y eléctrica, y se mantiene la misma observación descrita en el presente párrafo ya que la misma no interfiere ni modifica la propuesta.

5. Mediante oficio SG1039 con fecha 02 de mayo de 2016 la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio solicitó el criterio técnico del Cronista de Ciudad respecto a la viabilidad de la metodología de intervención para el desarmado y armado de la edificación patrimonial.
6. Mediante oficio N°145-AMH-16 con fecha 18 de mayo de 2016 del Arq. Alfonso Ortiz, Cronista de la Ciudad indica:
*"Considero inadecuado el uso del término **anastilosis** que se utiliza en el análisis y propuesta de intervención en el inmueble, para referirse al procedimiento de descocado y cocido de los muros, reduciéndolos a bloques manejables, que permitirá desmontar la casa, y volvería a armar, una vez realizadas las excavaciones y la construcción de la estructura subterránea, que permitirá en una losa al mismo nivel del terreno actual, donde se asentará la casa."*(...)
Indica también que la propuesta *"nace de las condiciones específicas del inmueble, su historia y transformaciones, así como por las particularidades del lote, por lo tanto, la metodología propuesta, solamente es aceptable en este caso específico y no puede ni debe generalizarse"*. Finalmente, menciona que *"La propuesta de diseño del nuevo edificio no solo respecta a la estructura antigua, sino que la valora, por lo que puede convertirse un referente para casos parecidos"*.
7. Mediante oficio SG1466 con fecha 17 de junio de 2016 la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en base a los oficios arriba indicados acordó recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio la aprobación del proyecto definitivo "Torre 12".

ANÁLISIS TÉCNICO:

1. **Con el fin de comprender la propuesta presentada respecto a la metodología de intervención es necesario plantear las nociones conceptuales de la terminología utilizada, a continuación se presenta una breve descripción de los términos:**

Anastilosis en arquitectura

Existen distintos grados y tipos de intervención arquitectónica para los bienes inmuebles patrimoniales, y que tiene como único objetivo la recuperación técnica del patrimonio, este tipo de intervenciones requieren de especialistas en la materia para la elaboración de proyectos que deben contemplar todos los análisis necesarios para su consecución.

En los tipos de intervención se encuentra la **Reintegración**¹ dentro de la restauración arquitectónica que tiene por objeto devolver la unidad a los elementos arquitectónicos deteriorados, destruidos o desubicados. La forma teórica ideal de reintegración es la llamada **anastilosis**² o reconstrucción mediante ensamblaje de las piezas; es aplicable para reconstruir un edificio que se ha demolido como resultado de causas accidentales o por un colapso debido a negligencia y abandono.

*Anastilosis en arqueología*³

Es un término arqueológico que define la técnica de reconstruir un monumento arquitectónico que está en ruinas.

¹ Conservación de bienes culturales, historia, principios y normas; González Verás I.; 2006.

² Manual de Criterios de Restauración; Larios C.; 2009.

³ La conservación arqueológica; Girujano C, Laborde A.; 2001.

Criterio de la Secretaría

En base a las definiciones constantes en los párrafos que anteceden, y coincidiendo con el criterio del Cronista de la Ciudad, en el caso específico del proyecto "Torre 12", la metodología de intervención en la edificación patrimonial no corresponde a un proceso de anastilosis, más bien es un proceso de desarmado de la edificación mediante una modulación para un posterior armado de la misma.

De acuerdo a lo presentado en la propuesta metodológica de intervención de armado y desarmado del inmueble para el proyecto "Torre 12" cuenta con el sustento técnico respectivo; además, la propuesta arquitectónica permite la integración tanto espacial como funcional de la edificación patrimonial con la nueva arquitectura, y dentro de la propuesta urbana se desarrolla un espacio público que facilita la comunicación peatonal entre dos vías permitiendo a los ciudadanos el libre tránsito, convirtiéndose en un elemento articulador del ciudadano con el patrimonio liberando las barreras físicas existentes.

2. En la ordenanza metropolitana N°260 en el artículo 49 de formas de intervención arquitectónica respecto al patrimonio edificado se menciona a la Conservación, Restauración, Rehabilitación y Nueva Edificación.

Criterio de la Secretaría

En la Ordenanza Metropolitana N°260 no consta explícitamente los tipos y grados de intervención arquitectónica para procesos de rehabilitación, es por ello, que la revisión de la propuesta se realizó en base al sustento técnico presentado; el mismo que cuenta con un informe de viabilidad por parte de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio mediante oficio SG 1034 de fecha 14 de Mayo de 2015 para la metodología presentada por los profesionales del proyecto.

La metodología de intervención para el desarmado y armado de la edificación patrimonial es técnicamente viable para el caso específico del proyecto denominado "Torre 12".

CONCLUSIONES:

En base a lo expuesto, y considerando que la metodología de intervención para el "Desarmado y Armado" de la edificación patrimonial ubicada en el predio N°11310 con clave catastral 10405-08-006 ubicado en las calles 12 de Octubre y pasaje Gangotena del barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad del FIDEICOMIDO CORPO DOCE cuenta no solo con el sustento técnico respectivo de la metodología de intervención para el desarmado y armado del inmueble, sino, también con una propuesta urbano arquitectónica que integra la edificación patrimonial con la nueva arquitectura presentados por los profesionales a cargo de la propuesta; y que han seguido todos los procedimientos establecidos por la institución municipal, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se ratifica en el oficio STHV-DMDU-01470-alcance con fecha 19 de abril de 2016 en el cual se emite informe favorable para el proyecto denominado "Torre 12" en el cual incluye el proceso de desarmado y armado de la edificación patrimonial.

Es importante indicar que este proceso de "Desarmado y Armado" es aceptable únicamente para este caso específico y que de ninguna manera se puede generalizar como un proceso aplicable para todas las edificaciones patrimoniales considerando que cada una cuenta con sus propias características y valores intrínsecos, arquitectónicos, funcionales, espaciales, tecnológicos, estéticos, entre otros. Y por tanto, para todos los casos se debe considerar que para una intervención adecuada es imprescindible la realización de un proyecto técnicamente sustentado, en donde se evalúe el grado de intervención para cada caso y se defina el tipo de intervención, el mismo que deberá tener un estricto orden en sus acciones, y deberá estar debidamente fundamentado en los principios teóricos de la Rehabilitación arquitectónica.

RECOMENDACIÓN:


Se recomienda que el Instituto Metropolitano de Patrimonio en base a sus competencias realice un seguimiento detenido para el proceso de "Desarmado y Armado" de la edificación patrimonial una vez que el proyecto cuento con todos los permisos correspondientes.

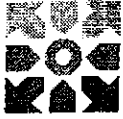
Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoíza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj. Documentación

Elaborado	Viviana Figueroa		2016-09-26
-----------	------------------	---	------------



Memorando Nro. INPC-DCSBP-2016-1049-M

Quito, D.M., 30 de septiembre de 2016

PARA: Sr. Arq. Juan Baca Maleza
Director de Conservación y Salvaguardia de Bienes Patrimoniales (S)

ASUNTO: CRITERIO, SOLICITADO POR DR. MARIO GRANDA

En atención al oficio s/n, remitido por Dr. Mario Granda B, Concejal del DMQ en el que solicita el criterio al respecto del proceso denominado "ANASTILOSIS (desmontaje y posterior armado de un inmueble), y la conveniencia o no de la utilización de este mecanismo", me permito indicar:

MARCO REFERENCIAL:

En el documento mencionado se indica términos "ANASTILOSIS; DESMONTAJE Y POSTERIOR ARMADO DE UN INMUEBLE, lo que conlleva definiciones y acciones que pueden ser parte una intervención arquitectónica, estructural en un bien patrimonial inmueble sea este arqueológico o arquitectónico, por lo que el conocimiento individual del bien inmueble está y estará correlacionada con aspectos tanto conceptuales como técnicos definidos en Leyes, Reglamento, Ordenanza, Cartas; que norman, guían la intervención en Bienes Patrimoniales Inmuebles, en la coyuntura de que el bien inmueble sea entendido como como unidad "el bien mismo" o como parte de un todo en "su entorno ambiental y paisajístico. Por lo que el criterio basa en estos aspectos

1. CONCEPTUALIZACIÓN, DEFINICIONES

- "anastilosis (del griego ἀνάγειν "hacia arriba" y στήλη "columna") es un término arqueológico que designa la técnica de reconstrucción de un monumento en ruinas gracias al estudio metódico del ajuste de los diferentes elementos que componen su arquitectura". [1]

- Anastilosis "Método de la restauración de un monumento; puede implicar el desmontaje y la reconstrucción de la estructura utilizando los métodos y materiales originales. [2]

- Reintegración o Anastilosis: Es la recomposición de los elementos originales pero dislocados o caídos. Este método conocido como "Anastilosis" es el medio principal para valver a colocar elementos dislocados, siempre y cuando se tenga base evidente, jamás por conjetura, hipótesis a analogía [3].

2. DOCUMENTOS INTERNACIONALES

.De la CARTA DE VENECIA 1964, documento internacional sobre la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios:

Art. 7. "El monumento no puede ser separado de la historia de la que es testimonio, ni del ambiente en el que se encuentra. Por lo tanto, el cambio de una parte o de todo el monumento no puede ser tolerado más que cuando la salvaguardia de un monumento lo exija, o cuando esté justificado por causas de relevante interés nacional o internacional".

Art. 15. En lo pertinente" Deberá excluirse a priori cualquier trabajo de reconstrucción, considerando aceptable tan sólo la anastilosis o recomposición de las partes existentes, pero desmembradas. Los elementos de integración deberán ser siempre reconocibles y representarán el mínimo necesario para asegurar las condiciones de conservación del monumento y restablecer la continuidad de sus formas".

.De La CARTA DE BURRA 1999, carta de ICOMOS Australia para Sitios de Significación Cultural

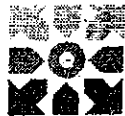
Art. 9. localización

9.1 "La localización física de un sitio es parte de su significación cultural, un edificio, una obra u otra componente de un sitio deben permanecer en su localización histórica reubicarlos es generalmente inaceptable a menos que este sea el único medio de asegurar su sobrevivencia".

9.2 "Algunos edificios, obra u otros componentes de sitios han sido diseñados para ser rápidamente removibles bien ya tienen una historia de relocalización. En el caso de que estos edificios, obra u otros componentes no tengan lazos significativos con su actual localización, puede ser apropiada su reubicación".

9.3 "Si un edificio, obra u otros componente es trasladada, deberá serlo hacia una localización apropiada y deberá asignarle un uso apropiada. Esta acción no deberá causar detrimento en ningún sitio de significación cultural".





Memorando Nro. INPC-DCSBP-2016-1049-M

Quito, D.M., 30 de septiembre de 2016

3. MARCO LEGAL

Expresada en la Constitución de la Republica; Código Orgánico Integral Penal COIP; Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización COOTAD; Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento; y para el caso específico de Quito Distrito metropolitano en la Ordenanza Metropolitana No. 0260, Referente a las Áreas y Bienes Patrimoniales.

.Respecto de la Constitución de la Republica artículos 1.- 3.- 21.- 57.- 58.- 60.- 83, se comprende, en esencia los deberes y responsabilidades del Estado, de las ecuatorianas y los ecuatorianos, y Derechos para la preservación de su cultura. Artículos 238.- 262.- 264.- referentes a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y sus competencias

.Respecto del Código Orgánico Integral Penal COIP artículo 237 se comprende el tratar Delitos por la destrucción de bienes del patrimonio cultural.- La persona que dañe, deteriore, destruya total o parcialmente, bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado, considerados como tales en la legislación nacional o en los instrumentos internacionales ratificados por el Ecuador,

.Respecto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD) artículos 1.- 28.- 55.-144, se comprende el ámbito, la circunscripción territorial y el ejercicio de la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural

.Respecto de la Ley de Patrimonio Cultural, Codificación 27, Registro Oficial Suplemento 465 de 19 de Noviembre del 2004, artículos 13.- 14.- 16; y del Reglamento a la Ley de Patrimonio Cultural, Decreto Ejecutivo 2733, Registro Oficial 787 de 16 de Julio de 1984 artículos 5.- 34, se comprende, en esencia disponer la adopción de medidas para salvaguardar los mismos, el preservar el bien patrimonial de intervenciones que puedan desvirtuar características de un bien cultural, procurándose por todos los medios la aplicación de técnicas adecuadas para su conservación y consolidación.

En este ámbito y por la coyuntura y actualidad cobra importancia mencionar la "transferencia de competencias del poder central, en el campo del Patrimonio cultural del Estado a los gobiernos autónomos descentralizados del Ecuador". Termino competencia que para el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural con la Ley de Patrimonio Cultural

Art. 41.- "El Instituto de Patrimonio Cultural podrá delegar las atribuciones de control del cumplimiento de esta Ley en una zona determinada, a las entidades y autoridades públicas que estime conveniente".

Atribución, caso específico aplicada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que se refleja en la existencia, conformación de Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio; en la existencia de la Ordenanza Metropolitana referente a las Áreas y Bienes Patrimoniales. "ordenanza metropolitana No." 0260" la que en sus articulados y desarrollo contempla el normar las características del patrimonio cultural inmueble y forma de intervención; sanción en caso de infracción al respecto.

CONCLUSIONES

Revisada conceptualización, marco legal con sus implicaciones técnicas legales, al contestar el criterio al respecto del proceso denominado "ANASTILOSIS (desmontaje y posterior armado de un inmueble), y la conveniencia o no de la utilización de este mecanismo", se comprende que:

El Marco Legal en lo fundamental implica la preservación del bien inmueble; la forma de intervención; la sanción en caso de infracción.

De los términos en las interpretaciones conceptuales se comprende

. Anastilosis "recomposición, sería de las partes existentes, pero desmembradas".

. Desmontaje y posterior Armado de un Inmueble entendido como un cambio, reubicación de una parte o todo el bien, sería tolerado, justificado cuando: "la salvaguardia de un monumento lo exija, o cuando esté justificado por causas de relevante interés nacional o internacional", y/o a menos que este sea el único medio de asegurar su sobrevivencia".

"Sin embargo, el dilema se hace presente en el momento en el que este concepto se encamina a la praxis, a su práctica, uso y asimilación, sobre todo en el Ecuador, en el que si bien en la teoría este concepto se encuentra presente, no de igual manera en los hechos"

10



Instituto Nacional de
Patrimonio Cultural

Colón Oe 1-93 y Av. 10 de Agosto "La Circasiana"
Telefax: (5932) 2227 927 / 2549 257 / 2227 969 / 2543527
secretariainpc@inpc.gob.ec - www.inpc.gob.ec

Memorando Nro. INPC-DCSBP-2016-1049-M

Quito, D.M., 30 de septiembre de 2016

Por tanto es criterio, si el Desmontaje Traslado y posterior Armado de un bien "inmueble patrimonial" como se consulta, implicaría estar en la condicionantes o determinantes de ("la salvaguardia de un monumento lo exija, o cuando esté justificado por causas de relevante interés nacional o internacional", y/o a menos que este sea el único medio de asegurar su sobrevivencia") se podría realizar la acción y obra en la que inclusive la *anastilosis* se aplicaría en función de los elementos, materiales, etc.

Obra está la de Desmontaje Traslado y posterior Armado de un bien "inmueble patrimonial que al darse, esta debe ser ejecutada con una metodología apropiada, profesional y multidisciplinaria para la preservación del bien inmueble con tareas, trabajos de medición, registro gráfico de planimetría, levantamiento de volumetría, estudio del estado actual y tipo de materiales conteniendo entre otros memoria arquitectónica y metodología técnica, documentación fotográfica, planos de estado actual y propuesta, cronograma de obra, especificaciones, presupuesto y programa de intervención en sus fases de Registro e Inventario, Clasificación y Calificación con la secuencia para desmontaje. De desarmado, traslado y reconstrucción del inmueble que garanticen la integridad, protección de todas las características arquitectónicas originales del edificio, en la medida de que su estado de conservación y su autenticidad se lo permitan y se demuestren.


En cada paso del proceso de intervención se pondrá de manifiesto la calidad y el detalle con los que se diseñó y construyó el inmueble con sus características relevantes en materiales, técnicas, etc.

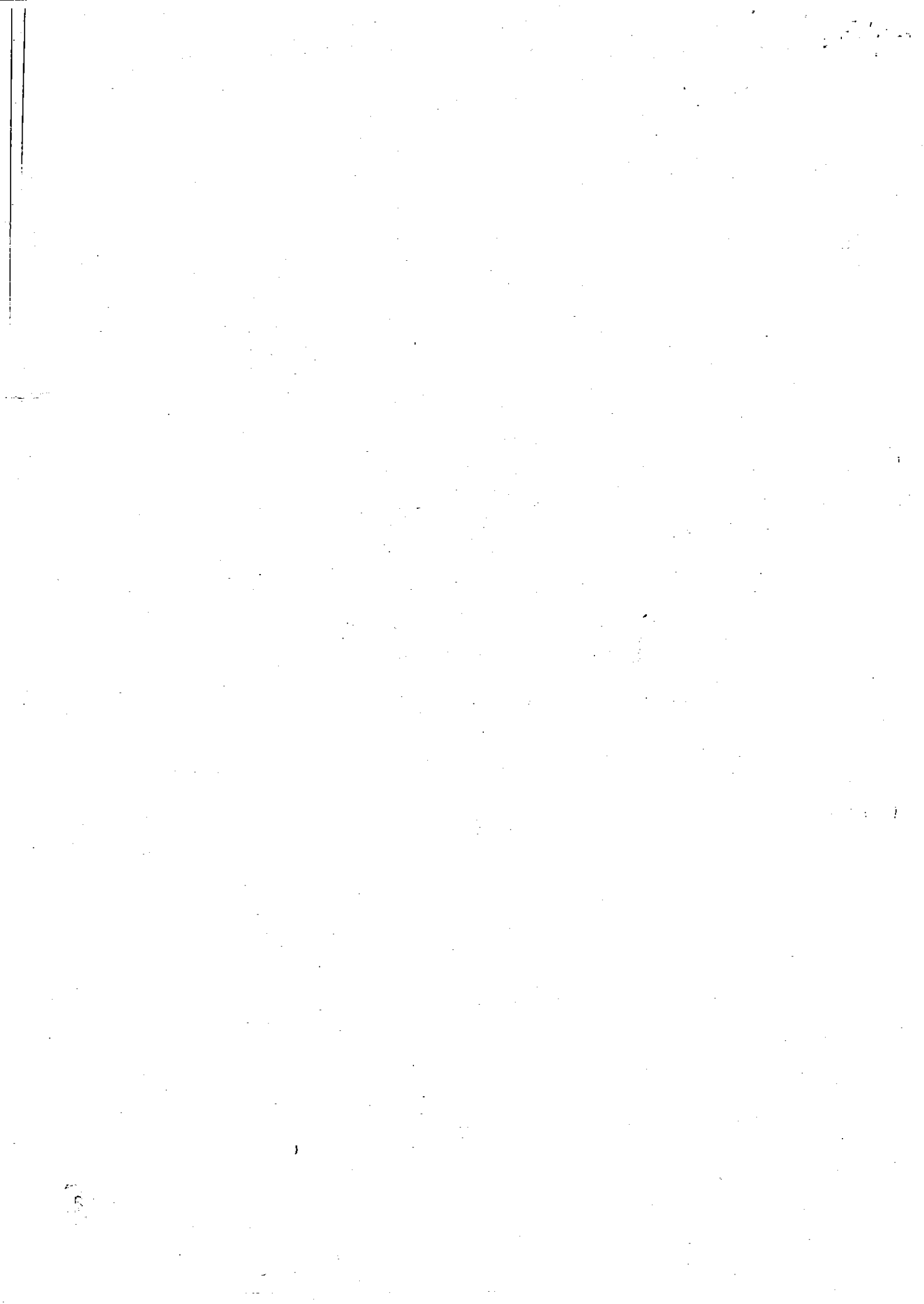
[1] <http://wordnetweb.Wikipedia>,

[2] <http://www.aboutasiatravel.com/cambodia/guide/angkor-temple/angkor-temple-glossary.htm>

[3] Carlos Rudy Larios Villalta manual de criterios de restauración para la arquitectura prehispánica pag 34

Atentamente,


Arq. Félix Gabriel Torres Andrade
ARQUITECTO RESTAURADOR



0003150

20 SEP 2016

Doctor
Mario Granda Balarezo
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

Estimado Concejal:

En atención al Oficio No. 0423 de 15 de septiembre de 2016, en el cual se solicita se emita criterio técnico respecto al proceso de anastilosis y si es aplicable o no en los bienes patrimoniales, el Instituto Metropolitano de Patrimonio informa lo siguiente:

1. La anastilosis es considerada un método para la restauración de un monumento edificado (parcial o total); puede implicar el desmontaje y la reconstrucción de la estructura utilizando los métodos y materiales originales y en ciertos casos puede considerar la incorporación de materiales contemporáneos a fin de complementar el elemento arquitectónico. Es muy utilizada en la reintegración de edificaciones antiguas patrimoniales, principalmente cuando estas presentan materiales tales como la madera y el metal, aunque también existen ejemplos realizados en edificaciones medievales hechas con bloques de piedra.
2. Al plantear intervenciones que contemplen la anastilosis en edificaciones patrimoniales se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones dentro de la propuesta técnica:
 - Tomar las precauciones necesarias para garantizar la conservación de las partes desarmadas del elemento arquitectónico.
 - Realizar levantamientos de información previa que establezcan las características puntuales y la ubicación exacta de cada uno de los elementos a fin de que la edificación se mantenga lo más fiel a su estado original.

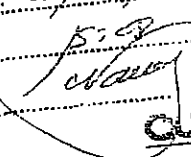
Por último es importante indicar que en el marco normativo que establece los lineamientos para intervenir en el patrimonio edificado del Distrito Metropolitano de Quito, no se plantean normas de aplicación de esta metodología, por lo que se recomienda, de ser el caso, solicitar a este Instituto el acompañamiento a la obra, a fin de que se pueda estudiar a detalle el comportamiento de los materiales y establecer protocolos que rijan sobre este tipo de propuestas.

Atentamente


Arq. Angélica Arias B.
DIRECTORA EJECUTIVA

Elaborado por:	Dirección Ejecutiva
Guía	2491
Fecha	19.09.2016

20 SEP 2016
10432

SECRETARÍA CONCEJALÍA MARIO GRANDA BALAREZO CONCEJAL	RECIBIDO:.....
	FECHA: 20/09/2016
	HORA: 15:09
	FIRMA: 

QUITO
ALCALDÍA

Quito, 19 de abril de 2016

Oficio STHV-DMDU-01470

Referencia: G-DOC-2015-129662 ALCANCE

Informe Técnico

Predio N°11310

*Subcomisión de
Áreas Históricas
y Patrimonio*

Doctor
Mario Granda
**Presidente de la Comisión de
Áreas Históricas y Patrimonio**
Presente.

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
CÓDIGO ESTADÍSTICO	HORA: 19 JUL 2016 9:21:10
QUITO	SEÑAL RECEPTOR: eh.
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 12.

De mi consideración:

En alcance al oficio N°STHV-DMDU-01470 que hace referencia al trámite DMGT-2015-129662, ingresado a esta Secretaría el 11 de febrero de 2016 solicitando la revisión del proyecto definitivo denominado "Torre 12" del predio N° 11310 con clave catastral 10405-08-006, ubicado en las calles 12 de octubre y pasaje Gangotena, en el barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad de FIDEICOMISO CORPO DOCE, se complementa el informe en cumplimiento de la normativa, y por tanto se informa lo siguiente:

1. El predio en mención se encuentra dentro del Inventario Selectivo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con catalogación **PARCIAL-REHABILITABLE**.
2. Mediante Oficio STHV-JP-002818 de fecha 28 de junio de 2013, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite INFORME FAVORABLE para el anteproyecto denominado "Torre 12 – Casa Zaldumbide", con observaciones para la presentación del proyecto definitivo.
3. Mediante Oficio SG 1690 de fecha 17 de julio de 2013, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión ordinaria realizada el 8 de julio de 2013, luego de analizar el anteproyecto denominado "Torre 12 – Casa Zaldumbide", acordó aprobar dicho anteproyecto y devolver el expediente, a fin de que cumpla con las observaciones, previo al ingreso del proyecto definitivo.
4. Mediante Oficio SG 1034 de fecha 14 de Mayo de 2015, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, acordó aprobar el proyecto preliminar que contempla el cambio de metodología de intervención sobre dicho bien patrimonial a través del proceso de desarmado del inmueble, para precautelarlo, entre otras cosas, de los riesgos de pérdida total o parcial que se derivan del movimiento de tierras que se dará en el proceso constructivo; trasladarlo a otro sitio, y una vez que los riesgos se hayan superado, armarlo con los mismos materiales y similar manufactura, proceso que se desarrollará estrictamente apegado a los criterios y técnicas de conservación Patrimonial sin poner en peligro la autenticidad y originalidad del mencionado inmueble. En tal virtud acordó devolver el expediente, con observación, que deben ser cumplidas en la presentación del proyecto definitivo.

5. La documentación ingresada a la Secretaría contiene: memoria histórica, memoria fotográfica, memoria técnico descriptiva con el proceso de anastilosis, planos de estado actual, planos de intervención, planos del proyecto arquitectónico definitivo, planos estructurales, planos hidrosanitarios, planos eléctricos, estudio de impacto de tráfico, planos contra incendios.
6. El proyecto plantea la construcción de los siguientes espacios:
- Subsuelo 1:** 46 estacionamientos, 22 estacionamientos de visitas (incluye vehículos menores), 4 bodegas.
- Subsuelo 2:** 61 estacionamientos, 5 estacionamientos de visitas, 10 bodegas.
- Subsuelo 3:** 53 estacionamientos, 13 estacionamientos de visitas, 10 bodegas.
- Subsuelo 4:** 56 estacionamientos, 10 estacionamientos de visitas, 4 bodegas.
- Subsuelo 5:** 36 bodegas.
- Anastilosis - Casa Planta Baja:** local comercial, espacio comunal abierto (piso duro), espacio comunal abierto (ajardinado).
- Anastilosis - Casa Planta Alta:** local comercial, balcón exterior.
- Planta Baja:** local comercial, espacio comunal abierto (piso duro), área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).
- Planta 2:** local comercial, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 3:** Oficina 1, 2, 3, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 4:** Oficina 1, 2, 3, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 5:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 6:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 7:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 8:** Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 9:** Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 10:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 11:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 12:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 13:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 14:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 15:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 16:** Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 17:** Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 18:** Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).
- Planta 19:** Sala comunal interior, sala comunal exterior, área comunal (no incluye ductos ni ascensores), espacio comunal (terrazza ajardinada).
- Máquinas:** Área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

El área total del proyecto definitivo se detalla a continuación:

Área Útil	Área No Computable		Área Bruta Construida	Área a Enajenar		Áreas Comunales	
	Construida	Abierta		Construida	Abierta	Construida	Abierta
10539.33	11403.26	1590.14	21942.59	14075.25	24.56	7867.34	1565.58

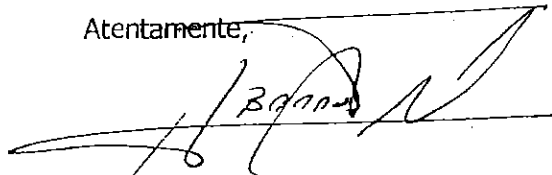
7. Mediante Memorando DMDU-AH-2016-108, de fecha 12 de abril de 2016, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería eléctrica.
8. Mediante Memorando DMDU-AH-081-2016, de fecha 23 de marzo de 2016, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería estructural e hidrosanitaria.
9. Mediante Informe de Revisión de Medios de Egreso, suscrito por el inspector técnico Oswaldo Raza Merino, se señala que el proyecto cumplió con el check list de requisitos para medios de egreso.

10. El estudio de impacto a la circulación emitido por la Secretaría de Movilidad de fecha 12 de enero de 2015 señala en la pág. 2 la Oferta de estacionamientos según planos físicos entregados: 294 (cumple con la normativa); sin embargo el proyecto definitivo presenta 266 estacionamientos.
11. Conforme al Oficio STHV-DMGT 5632, de fecha 30 de noviembre de 2015, el proyecto cuenta con aprobación para el incremento de Número de Pisos ya que propone una construcción amigable con el ambiente constante en el Oficio STHV-DMGT-04946, del 19 de octubre del 2015, en el que esta Secretaría aprueba la compra de dos COS PB máximo en dos pisos, el proyecto propone la compra de 13303.36 m² área a la que se disminuiría el área de Redistribución COS PB 346.93 m², debiendo pagar por un total de 96.43 m².

La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realiza el alcance respectivo al oficio N°STHV-DMDU-01470 en el cual se pone en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio el proyecto definitivo denominado "Torre 12" del predio N° 11310 con clave catastral 10405-08-006, ubicado en las calles 12 de octubre y pasaje Gangotena, en el barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad de FIDEICOMISO CORPO DOCE, el mismo que cumple con la normativa vigente tal como se indica en el informe arriba citado; es por ello, que el alcance corresponde a la emisión del **INFORME FAVORABLE** por parte de esta Secretaría en virtud del cumplimiento de toda normativa; considerando la siguiente observación al momento de ejecución de la obra:

Se debe contemplar el componente de infraestructura subterránea para redes de energía eléctrica y telecomunicaciones (soterramiento) de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana N°022 del 2011.

Atentamente,



Arg. José Luis Barros
Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Para que se anexe a la documentación, en alcance al oficio STHV-DMDU-01470

Elaborado por:	Viviana Figueroa	21	2016-07-18
----------------	------------------	----	------------

Doctor
✓ Mario Granda
Presidente de la Comisión de
Áreas Históricas y Patrimonio
Presente

SG 1466

17 JUN 2016

De mi consideración:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el 8 de julio de 2013, acordó aprobar el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", ubicado en la Av. 12 de Octubre y pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, predio No. 11310, clave catastral No. 10405-08-006, como consta en el oficio No. SG 1690 de 17 de julio de 2013.
- 1.2. La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas, en sesión ordinaria realizada el viernes 8 de mayo de 2015, acordó aprobar el mencionado proyecto preliminar que contempla el cambio de metodología de intervención sobre dicho bien patrimonial, a través del proceso de "desarmado" del inmueble, como consta en el oficio No. SG 1094 de 14 de mayo de 2015.
- 1.3. La mencionada Subcomisión Técnica, en sesión ordinaria realizada el viernes 22 de abril de 2016, luego de conocer el proyecto definitivo denominado "Torre 12", acordó solicitar al Arq. Alfonso Ortiz, Cronista de la Ciudad, su criterio sobre la viabilidad del proceso de "desarmado" del referido inmueble, como consta en el oficio No. SG 1036 de 2 de mayo de 2016.
- 1.4. Dicha Subcomisión, en sesión de 3 de junio de 2016, conoció el oficio No. 145-AMH-16 de 18 de mayo de 2016, suscrito por el Arq. Alfonso Ortiz, Cronista de la Ciudad.

II. INFORME TÉCNICO:

Del informe contenido en el oficio No. STHV-DMDU 1470 de 19 de abril de 2016, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se desprende lo siguiente:

- "... (...) 1. El predio en mención se encuentra dentro del Inventario Selectivo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con catalogación **PARCIAL-REHABILITABLE**.
2. Mediante oficio No. STHV-JP 002818 de 28 de junio de 2013, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite **INFORME FAVORABLE** para el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", con observaciones para la presentación del proyecto definitivo.

3. *Mediante oficio No. SG 1690 de 17 de julio de 2013, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión ordinaria realizada el 8 de julio de 2013, luego de analizar el anteproyecto denominado "Torre 12 – Casa Zaldumbide", acordó aprobar dicho anteproyecto y devolver el expediente, a fin de que cumpla con las observaciones, previo al ingreso del proyecto definitivo.*
4. *Mediante oficio No. SG 1034 de 14 de mayo de 2015, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, acordó aprobar el proyecto preliminar que contempla el cambio de metodología de intervención sobre dicho bien patrimonial a través del proceso de desarmado del inmueble, para precautelarlo, entre otras cosas, de los riesgos de pérdida total o parcial que se derivan del movimiento de tierras que se dará en el proceso constructivo; trasladarlo a otro sitio, y una vez que los riesgos se hayan superado, armarlo con los mismos materiales y similar manufactura, proceso que se desarrollará estrictamente apegado a los criterios y técnicas de conservación patrimonial sin poner en peligro la autenticidad y originalidad de mencionado inmueble. En tal virtud acordó devolver el expediente, con observación, que deben ser cumplidas en la presentación del proyecto definitivo.*
5. *La documentación ingresada a la Secretaría contiene: memoria histórica, memoria fotográfica, memoria técnica descriptiva con el proceso de anastilosis, planos de estado actual, planos de intervención, planos del proyecto arquitectónico definitivo, planos estructurales, planos hidrosanitarios, planos eléctricos, estudio de impacto de tráfico, planos contra incendios.*
6. *El proyecto plantea la construcción de los siguientes espacios:*

Subsuelo 1: 46 estacionamientos, 22 estacionamientos de visitas (incluye vehículos menores), 4 bodegas.

Subsuelo 2: 61 estacionamientos, 5 estacionamientos de visitas, 10 bodegas.

Subsuelo 3: 53 estacionamientos, 13 estacionamientos de visitas, 10 bodegas.

Subsuelo 4: 56 estacionamientos, 10 estacionamientos de visitas, 4 bodegas.

Subsuelo 5: 36 bodegas.

Anastilosis - Casa Planta Baja: local comercial, espacio comunal abierto (piso duro), espacio comunal abierto (ajardinado).

Anastilosis - Casa Planta Alta: local comercial, balcón exterior.

Planta Baja: local comercial, espacio comunal abierto (piso duro), área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 2: local comercial, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 3: oficina 1, 2, 3, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 4: oficina 1, 2, 3, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 5: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 6: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 7: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 8: oficina 1, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 9: oficina 1, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 10: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 11: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 12: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

- Planta 13: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).
 Planta 14: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).
 Planta 15: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).
 Planta 16: oficina 1, 2, 3, 4, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).
 Planta 17: oficina 1, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).
 Planta 18: oficina 1, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).
 Planta 19: sala comunal interior, sala comunal exterior, área comunal (no incluye ductos, ni ascensores), espacio comunal (terraza ajardinada).
 Máquinas: área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

El área total del proyecto definitivo se detalla a continuación:

Área Útil	Área no Computable		Área Bruta Construida	Área a Enajenar		Áreas Comunales	
	Construida	Abierta		Construida	Abierta	Construida	Abierta
10539.33	11403.26	1590.14	21942.59	14075.25	24.56	7867.34	1565.58

7. Mediante memorando No. DMDU-AH-2016-108, de 12 de abril de 2016, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería eléctrica.
8. Mediante memorando No. DMDU-AH-081-2016, de 23 de marzo de 2016, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería estructural e hidrosanitaria.
9. Mediante Informe de Revisión de Medios de Egreso, suscrito por el inspector técnico Oswaldo Raza Merino, se señala que el proyecto cumplió con el check list de requisitos para medios de egreso.
10. El estudio de impacto a la circulación, emitido por la Secretaría de Movilidad, de 12 de enero de 2015, señala en la pág. No. 2, la oferta de estacionamientos según planos físicos entregados: 294 (cumple con la normativa); sin embargo el proyecto definitivo presenta 266 estacionamientos.
11. Conforme al oficio No. STHV-DMGT 5632, de 30 de noviembre de 2015, el proyecto cuenta con aprobación para el incremento de número de pisos, ya que propone una construcción amigable con el ambiente, constante en el oficio No. STHV-DMGT-04946, de 19 de octubre de 2015, en el que esta Secretaría aprueba la compra de dos COS PB máximo en dos pisos, el proyecto propone la compra de 13.303,36 m²., área a la que se disminuiría el área de redistribución COS PB 346.93 m²., debiendo pagar por un total de 96.43 m².

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, pone en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas el proyecto definitivo denominado "Torre 12" del predio No. 11310 con clave catastral No. 10405-08-006, ubicado en la Av. 12 de Octubre y pasaje Gangotena, en el barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, de propiedad de FIDEICOMISO CORPO DOCE, con la siguiente recomendación:

Se debe contemplar el componente de infraestructura subterránea para redes de energía eléctrica y telecomunicaciones (soterramiento), de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 022 de 2011.(...)"

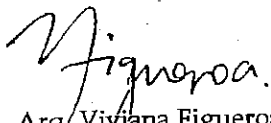
En tal virtud, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el viernes 3 de junio de 2016, con los votos favorables de sus miembros: Arq. Mercedes Cárdenas, delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Arq. Fernando Cando, delegado del Colegio de Arquitectos de Pichincha; y, Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de dicha Subcomisión, acordó de manera unánime, recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, la aprobación del proyecto definitivo denominado "Torre 12", ubicado en la Av. 12 de Octubre y pasaje Gangotena, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, predio No. 11310, clave catastral No. 10405-08-006, ya que la propuesta cumple con la normativa vigente.

Además, se recomienda lo siguiente:

- El proyecto deberá contemplar el componente de infraestructura subterránea para redes de energía eléctrica y telecomunicaciones (soterramiento), de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 022 de 26 de enero de 2011.
- El seguimiento del proceso de desarmado y armado, deberá ser revisado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio.
- Realización de la presentación del proyecto a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Viviana Figueroa
**PRESIDENTA DE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Anexo: Diecinueve carpetas con documentación; planos; y, un CD.

Exp. : 2015-129662

Celilo S.

*Subcomisión Áreas Históricas y Patrimonio
21/04/2016*

Quito,

1470

Oficio STHV-DMDU-

Referencia: G-DOC-2015-129662

Informe Técnico

Predio N°11310

Doctor
Mario Granda
**Presidente de la Comisión de
Áreas Históricas y Patrimonio**
Presente.

SECRETARÍA GENERAL	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
CORPO BARRIALES	1080h - rec. claudia
QUITO	21 ABR 2016 Alvaro
ALCALDÍA	12. 10.00
	Total - 19 carpetas

De mi consideración:

En atención al trámite DMGT-2015-129662, ingresado a esta Secretaría el 11 de febrero de 2016 solicitando la revisión del proyecto definitivo denominado "Torre 12" del predio N° 11310 con clave catastral 10405-08-006, ubicado en las calles 12 de octubre y pasaje Gangotena, en el barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad de FIDEICOMISO CORPO DOCE, se informa lo siguiente:

1. El predio en mención se encuentra dentro del Inventario Selectivo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con catalogación **PARCIAL-REHABILITABLE**.
2. Mediante Oficio STHV-JP-002818 de fecha 28 de junio de 2013, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, emite INFORME FAVORABLE para el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", con observaciones para la presentación del proyecto definitivo.
3. Mediante Oficio SG 1690 de fecha 17 de julio de 2013, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión ordinaria realizada el 8 de julio de 2013, luego de analizar el anteproyecto denominado "Torre 12 - Casa Zaldumbide", acordó aprobar dicho anteproyecto y devolver el expediente, a fin de que cumpla con las observaciones, previo al ingreso del proyecto definitivo.
4. Mediante Oficio SG 1034 de fecha 14 de Mayo de 2015, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, acordó aprobar el proyecto preliminar que contempla el cambio de metodología de intervención sobre dicho bien patrimonial a través del proceso de desarmado del inmueble, para precautelarlo, entre otras cosas, de los riesgos de pérdida total o parcial que se derivan del movimiento de tierras que se dará en el proceso constructivo; trasladarlo a otro sitio, y una vez que los riesgos se hayan superado, armarlo con los mismos materiales y similar manufactura, proceso que se desarrollará estrictamente apegado a los criterios y técnicas de conservación Patrimonial sin poner en peligro la autenticidad y originalidad del mencionado inmueble. En tal virtud acordó devolver el expediente, con observación, que deben ser cumplidas en la presentación del proyecto definitivo.
5. La documentación ingresada a la Secretaría contiene: memoria histórica, memoria fotográfica, memoria técnico descriptiva con el proceso de anastilosis, planos de estado actual, planos de intervención, planos del proyecto arquitectónico definitivo,

3

planos estructurales, planos hidrosanitarios, planos eléctricos, estudio de impacto de tráfico, planos contra incendios.

6. El proyecto plantea la construcción de los siguientes espacios:

Subsuelo 1: 46 estacionamientos, 22 estacionamientos de visitas (incluye vehículos menores), 4 bodegas.

Subsuelo 2: 61 estacionamientos, 5 estacionamientos de visitas, 10 bodegas.

Subsuelo 3: 53 estacionamientos, 13 estacionamientos de visitas, 10 bodegas.

Subsuelo 4: 56 estacionamientos, 10 estacionamientos de visitas, 4 bodegas.

Subsuelo 5: 36 bodegas.

Anastilosis - Casa Planta Baja: local comercial, espacio comunal abierto (piso duro), espacio comunal abierto (ajardinado).

Anastilosis - Casa Planta Alta: local comercial, balcón exterior.

Planta Baja: local comercial, espacio comunal abierto (piso duro), área comunal (no incluye ductos, ni ascensores).

Planta 2: local comercial, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 3: Oficina 1, 2, 3, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 4: Oficina 1, 2, 3, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 5: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 6: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 7: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 8: Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 9: Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 10: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 11: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 12: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 13: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 14: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 15: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 16: Oficina 1, 2, 3, 4 área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 17: Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 18: Oficina 1, área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

Planta 19: Sala comunal interior, sala comunal exterior, área comunal (no incluye ductos ni ascensores), espacio comunal (terrazza ajardinada).

Máquinas: Área comunal (no incluye ductos ni ascensores).

El área total del proyecto definitivo se detalla a continuación:

Área Útil	Área No Computable		Área Bruta Construida	Área a Enajenar		Áreas Comunes	
	Construida	Abierta		Construida	Abierta	Construida	Abierta
10539.33	11403.26	1590.14	21942.59	14075.25	24.56	7867.34	1565.58

7. Mediante Memorando DMDU-AH-2016-108, de fecha 12 de abril de 2016, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería eléctrica.
8. Mediante Memorando DMDU-AH-081-2016, de fecha 23 de marzo de 2016, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería estructural e hidrosanitaria.
9. Mediante Informe de Revisión de Medios de Egreso, suscrito por el inspector técnico Oswaldo Raza Merino, se señala que el proyecto cumplió con el check list de requisitos para medios de egreso.
10. El estudio de impacto a la circulación emitido por la Secretaría de Movilidad de fecha 12 de enero de 2015 señala en la pág. 2 la Oferta de estacionamientos según

planos físicos entregados: 294 (cumple con la normativa); sin embargo el proyecto definitivo presenta 266 estacionamientos.

11. Conforme al Oficio STHV-DMGT 5632, de fecha 30 de noviembre de 2015, el proyecto cuenta con aprobación para el incremento de Número de Pisos ya que propone una construcción amigable con el ambiente constante en el Oficio STHV-DMGT-04946, del 19 de octubre del 2015, en el que esta Secretaría aprueba la compra de dos COS PB máximo en dos pisos, el proyecto propone la compra de 13303.36 m2 área a la que se disminuiría el área de Redistribución CO5 PB 346.93 m2, debiendo pagar por un total de 96.43 m2.

Por lo anotado la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, pone en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas, el proyecto definitivo denominado "Torre 12" del predio N° 11310 con clave catastral 10405-08-006, ubicado en las calles 12 de octubre y pasaje Gangotena, en el barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad de FIDEICOMISO CORPO DOCE; con la siguiente recomendación:

Se debe contemplar el componente de infraestructura subterránea para redes de energía eléctrica y telecomunicaciones (soterramiento) de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana N°022 del 2011.

Atentamente,

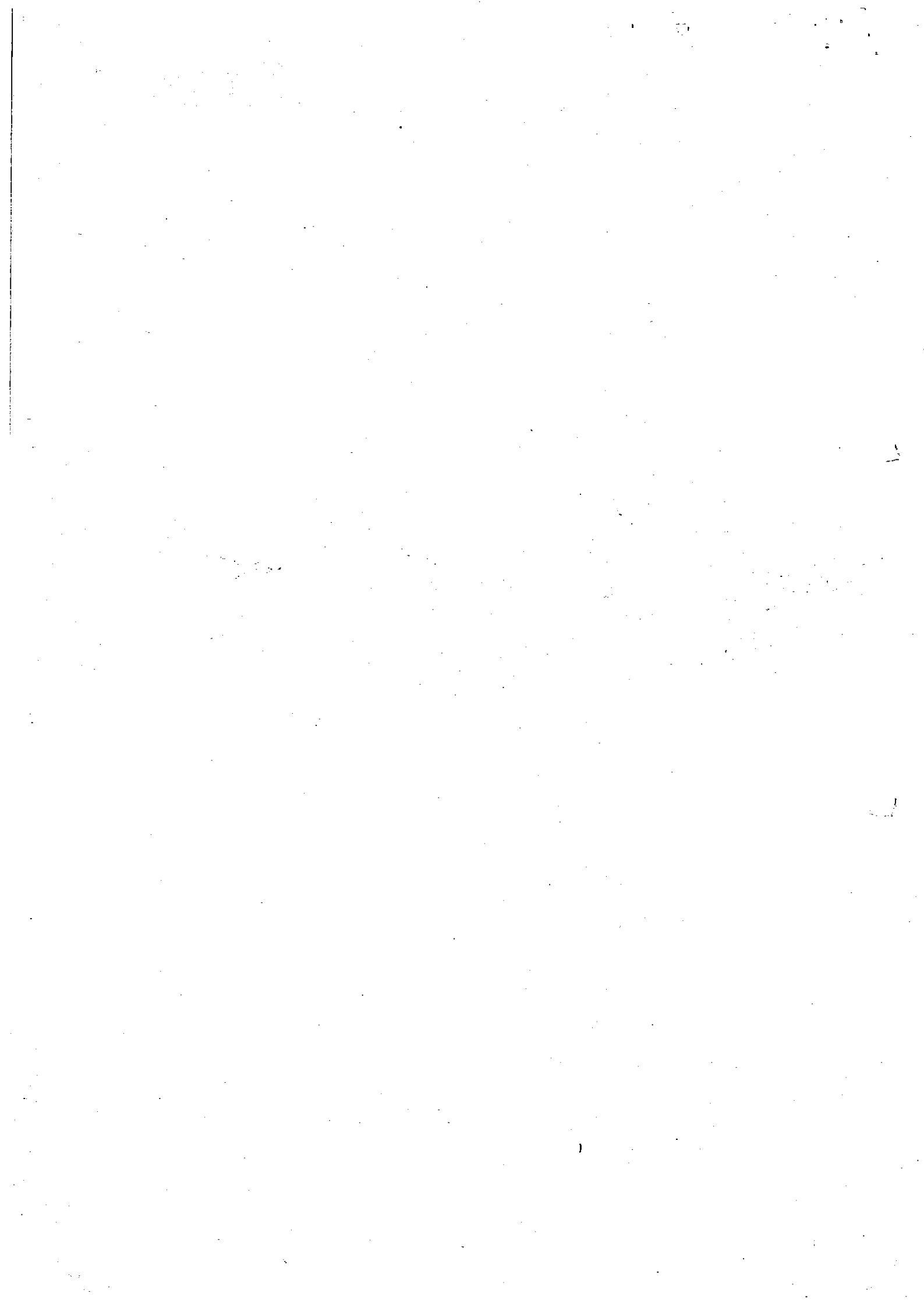
Arq. José Luis Barros

Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj.: Documentación

	NOMBRE	SUMILLA	FECHA
Elaborado por:	Carolina Proaño	CH	2016-04-14
Revisado por:	Viviana Figueroa	VF	2016-04-14



- 1 ABR 2016

Quito,

Oficio STHV-DMDU-

Referencia: G-DOC-2015-129662

Informe Técnico

Predio N°11310

1208

Señora
Sofía Dávila Cantos
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora del Fideicomiso Corpo Doce
Presente.

De mi consideración:

En atención al trámite DMGT-2015-129662, ingresado a esta Secretaría el 15 de febrero de 2016, mediante el cual se solicita la revisión de la documentación y planos referentes al proyecto denominado "Torre 12", a desarrollarse en el lote con predio N°11310 con clave catastral 10405-08-006, ubicado en el sector La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad del FIDEICOMISO CORPO DOCE, según indica el Informe de Regulación Metropolitana actual. Al respecto se informa lo siguiente:

1. El inmueble ubicado en el lote con predio N°11310, con clave catastral 10405-08-006, **se encuentra dentro del inventario Selectivo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, y cuenta con catalogación Parcial Rehabilitable.**
2. Con el fin de agilizar el proceso administrativo se solicitó verbalmente, sin devolver el trámite, se realicen correcciones a los planos arquitectónicos y de ingenierías; una vez revisadas dichas correcciones se indica que:
 - a. Los planos arquitectónicos y memorias cumplen con la normativa vigente y cuentan con los sellos respectivos de esta Secretaría.
 - b. Los planos arquitectónicos cuentan con el sello y con el informe de medios de egreso del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.
 - c. Mediante Memorando DMDU-AH-081-2016, de fecha 23 de marzo de 2016, se emite INFORME FAVORABLE para las ingenierías estructural e hidrosanitaria.
 - d. Adjunto al presente Informe se encuentran los informes internos S/N del sistema eléctrico, de fecha 04 y 28 de marzo de 2016, en los cuales constan las observaciones que no han sido acogidas.

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, devuelve el expediente para su corrección, mismo que deberá ser reingresado con los planos sellados y los nuevos respecto al sistema eléctrico, adjuntando copia del presente oficio.

Atentamente,

Arq. José Luis Barros
Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Adj.: 25 Carpeta y 4 Anillados

	NOMBRE	SUMILLA	FECHA
Elaborado por	Carolina Proaño	CK	2016-03-30

