

Oficio No. SG **2334**
Quito D.M. **23 AGO. 2017**
Ticket GDOC: 2016-107492

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

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, conoció el oficio No. STHV-DMDU 3893 de 24 de julio de 2017, suscrito por el Arq. José Luis Barros, Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, relacionado con el proyecto definitivo de rehabilitación denominado "Residencia Sr. Carlos Álvarez", ubicado en las calles Loja y Guayaquil, barrio San Sebastián, parroquia Centro Histórico, predio No. 54150, clave catastral No. 30101-17-027.

INFORME TÉCNICO:

Del informe contenido en el oficio No. STHV-DMDU 3893 de 24 de julio de 2017, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se desprende lo siguiente:

"... (...) ANTECEDENTES:

1. *El inmueble ubicado en el lote con predio No. 54150, con clave catastral No. 30101-17-027, se encuentra dentro del **Inventario Continuo** de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con catalogación **Parcial Rehabilitable**.*
2. *El predio No. 54150, tiene una zonificación H2 (8D203-70), una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, un uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.*
3. *El inmueble del predio No. 54150, tiene los planos aprobados por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, el 24 de julio del 2013, Acta de aprobación de planos arquitectónicos No. 13-54150-2, de fecha 08 de agosto del 2013.*
4. *Mediante oficio No. STHV-DMDU-3809, de fecha 24 de agosto del 2016, mediante el cual la Secretaría emite observaciones, las mismas que deberán ser solucionadas para el reingreso del proyecto definitivo.*

5. Los medios de egresos han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito y no tiene observaciones.
6. Mediante memorando No. DMDU-AH-141-2017 esta Secretaría emite informe favorable para el estudio estructural e hidrosanitario del proyecto definitivo "Residencia Sr. Carlos Álvarez".
7. Mediante memorando No. DMDU-AH-119-2017 esta Secretaría emite informe favorable para el estudio de las ingenierías eléctricas y electrónicas del proyecto definitivo "Residencia Sr. Carlos Álvarez".
8. Con oficio No. SG 1725, de fecha 22 de junio 2017, la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio, devuelve el expediente al propietario con las siguientes observaciones:
 - Deberá respetar la tipología respectiva de la edificación; se deberá mantener el corredor en planta alta.
 - No se liberará los muros de carga, por cuanto es necesario la traba y unión para evitar problemas estructurales posteriores en su edificación.

PROPUESTA:

9. Se han cumplido todas las observaciones emitidas y los procedimientos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 260.
10. La propuesta presentada corresponde a un proyecto de rehabilitación del inmueble, conformado por dos plantas, de acuerdo a los planos aprobados por la Comisión de Áreas Históricas.

PLANTA BAJA: Se construirá un baño en el local comercial 2 y otro en el local 3, se liberan algunos elementos añadidos (baños) que han sido construidos en el hall que circunda el patio central. Se realizan pequeñas modificaciones (apertura de un vano) para la colocación de una puerta que permita la funcionalidad en el diseño de un mini departamento.

Es decir, esta planta tiene los siguientes espacios: cuatro locales comerciales y un departamento conformado por sala, comedor, baño completo y un dormitorio.

PLANTA ALTA: Se libera mampostería añadida y se abren vanos en tres muros originales, para el diseño de tres unidades de vivienda y se propone un hall de circulación para el ingreso a estas viviendas.

Esta planta tiene los siguientes espacios: tres departamentos conformados por dos dormitorios, baño completo, sala, comedor, cocina.

PLANTA DE CUBIERTAS: Se propone reemplazar la estructura de madera de la cubierta por cerchas de madera, colocación de planchas de fibrocemento para impermeabilizar y sobre esto ubicar teja de barro cocido.

En esta planta encontramos una terraza accesible.

El área bruta es de 516.14 m².

CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA DE TERRENO: 276.70m ²					
NIVEL	USOS	Nº DE UNIDADES	ÁREA ÚTIL	ÁREA NO COMPUTABLE	ÁREA BRUTA
PLANTA BAJA					
N ± 0.00	LOCAL 1	1	62.10	—	260.09
N - 0.21	LOCAL 2	1	45.32	—	
N - 0.23	LOCAL 3	1	21.17	—	
N - 0.47	LOCAL 4	1	20.96	—	
N - 0.48	DEPARTAMENTO 1	1	61.56	—	
N ± 0.00	CIRCULACION CUBIERTA	—	—	48.98	
PLANTA ALTA					
N + 3.10	DEPARTAMENTO 2	1	77.76	—	256.05
	DEPARTAMENTO 3	1	95.50		
	DEPARTAMENTO 4	1	76.22		
N + 3.10	CIRCULACION CUBIERTA	—	—	6.57	
TOTALES			460.59	55.55	516.14
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL:			516.14m²		
ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA:			211.11m²		
ÁREA ÚTIL TOTAL:			460.59m²		
COS - PB: 76.30%					
COS TOTAL: 166.46%					

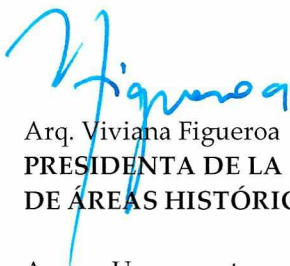
11. El diseño en planta alta, en cuanto al corredor, se mantiene como fue aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio (numeral 3 de los antecedentes), y las liberaciones de muros fueron revisadas y aprobadas por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante memorando No. DMDU-AH-141-2017.

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se ratifica en el oficio No. STHV-DMDU-2568, de fecha 22 de mayo del 2017, mediante el cual se emite INFORME FAVORABLE, al proyecto definitivo de rehabilitación "Residencia Sr. Carlos Álvarez" en el inmueble con predio No. 54150, con clave catastral No. 30101-17-027, ubicado en las calles Loja y Guayaquil, de la parroquia Centro Histórico, barrio San Sebastián, propiedad del señor ÁLVAREZ RUEDA CARLOS ALONSO.(...)"

En tal virtud, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión extraordinaria realizada el lunes 14 de agosto de 2017, con los votos favorables de sus miembros: Arq. Alejandra Cornejo, Administradora de la Zona Centro "Manuela Sáenz" (S); Arq. Vinicio Salgado, delegado del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Arq. Félix Torres, delegado del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural; y, Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de dicha Subcomisión, **acordó** de manera unánime, recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, se continúe con el proceso respectivo para la emisión de la correspondiente licencia, en base al proyecto aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión de 24 de julio de 2013, denominado "Residencia Sr. Carlos Álvarez", ubicado en las calles Loja y Guayaquil, barrio San Sebastián, parroquia Centro Histórico, predio No. 54150, clave catastral No. 30101-17-027, ya que la propuesta cumple con la normativa vigente.


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

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	C. Salguero	Gestión Comisiones	2017-08-15	
Revisado por:	V. Figueroa	Subcomisión Técnica Áreas H.	2017-08-15	

- Ejemplar 1: Concejal Dr. Mario Granda
- Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico.
- Ejemplar 3: Archivo en antecedentes.
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo.

SECRETARÍA GENERAL GOBIERNO METROPOLITANO DE QUITO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 14:55 24 JUL 2017 FECHA RECEPCIÓN: NÚMERO DE HOJA: 100-126h
---	---

*Carolina
Alonso
Áreas Históricas
Patrimonio*

Oficio No. STHV-DMDU-
DM Quito,
Ticket GDOC N° 2016-107492

3893

24 JUL 2017

Doctor
MARIO GRANDA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO
Presente.-

Asunto: Informe técnico del proyecto definitivo de rehabilitación

De mi consideración:

En atención al trámite 2016-107492, re ingresado a esta Secretaría el 12 de julio del 2017, solicitando la aprobación del proyecto definitivo de rehabilitación "Residencia Sr. Carlos Alvarez", en el inmueble con predio N° 54150, con clave catastral 30101-17-027, ubicado en las calles Loja y Guayaquil, de la parroquia Centro Histórico, barrio San Sebastián, propiedad del señor ÁLVAREZ RUEDA CARLOS ALONSO, según indica el Informe de Regulación Metropolitana actual; al respecto se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. El inmueble ubicado en el lote con predio N° 54150, con clave catastral 30101-17-027, se encuentra dentro del **Inventario Continuo** de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con Catalogación **Parcial Rehabilitable**.
2. El predio N° 54150, tiene una zonificación H2(8D203-70), una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, un uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
3. El inmueble del predio N° 54150, tiene los planos aprobados por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, el 24 de julio del 2013, Acta de aprobación de planos arquitectónicos N° 13-54150-2, de fecha 08 de agosto del 2013.
4. Mediante oficio N° STHV-DMDU-3809, de fecha 24 de agosto del 2016, mediante el cual la Secretaría emite observaciones, las mismas que deberán ser solucionadas para el re ingreso del proyecto definitivo.
5. Los medios de egresos han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito y no tiene observaciones.
6. Mediante Memorando DMDU-AH-141-2017 esta Secretaría, emite informe favorable para el estudio estructural e hidrosanitario del proyecto definitivo "Residencia Sr. Carlos Alvarez".
7. Mediante Memorando DMDU-AH-119-2017 esta Secretaría, emite informe favorable para el estudio de las ingenierías eléctricas y electrónicas del proyecto definitivo "Residencia Sr. Carlos Alvarez".
8. Con Oficio N° SG 1725, de fecha 22 de junio 2017, la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio, devuelve el expediente al propietario con las siguientes observaciones:

- *Deberá respetar la tipología respectiva de la edificación; se deberá mantener el corredor en planta alta.*

*25-07-2017
MUD*

*126
OCTO DEANTE
Y SEIS*

- No se liberará los muros de carga, por cuanto es necesario la traba y unión para evitar problemas estructurales posteriores en su edificación.

PROPUESTA

- Se han cumplido todas las observaciones emitidas y los procedimientos establecidos en la Ordenanza Metropolitana N° 260.

- La propuesta presentada corresponde a un proyecto de rehabilitación del inmueble, conformado por dos plantas:

PLANTA BAJA: Se construirá un baño en el local comercial 2 y otro en el local 3, se liberan algunos elementos añadidos (baños) que han sido construidos en el hall que circunda el patio central. Se realiza pequeñas modificaciones (apertura de un vano) para la colocación de una puerta que permita la funcionalidad en el diseño de un mini departamento.

Es decir, esta planta tiene los siguientes espacios: cuatro locales comerciales y un departamento conformado por sala, comedor, baño completo y un dormitorio.

PLANTA ALTA: Se libera mampostería añadida y se abren vanos en tres muros originales, para el diseño de tres unidades de vivienda y se propone un hall de circulación para el ingreso a estas viviendas.

Esta planta tiene los siguientes espacios: tres departamentos conformados por dos dormitorios, baño completo, sala, comedor, cocina,

PLANTA DE CUBIERTAS: Se propone reemplazar la estructura de madera de la cubierta, por cerchas de madera, colocación de planchas de fibrocemento para impermeabilizar y sobre esto ubicar teja de barro cocido.

En esta planta encontramos una terraza accesible.

El área bruta es de 516.14 m².

CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA DE TERRENO: 276.70m ²					
NIVEL	USOS	Nº DE UNIDADES	AREA ÚTIL	AREA NO COMPUTABLE	AREA BRUTA
PLANTA BAJA					
N ± 0.00	LOCAL 1	1	62.10	—	260.09
N - 0.21	LOCAL 2	1	45.32	—	
N - 0.23	LOCAL 3	1	21.17	—	
N - 0.47	LOCAL 4	1	20.96	—	
N - 0.48	DEPARTAMENTO 1	1	61.56	—	
N ± 0.00	CIRCULACION CUBIERTA	—	—	48.98	
PLANTA ALTA					
N + 3.10	DEPARTAMENTO 2	1	77.76	—	256.05
	DEPARTAMENTO 3	1	95.50		
	DEPARTAMENTO 4	1	76.22		
N + 3.10	CIRCULACION CUBIERTA	—	—	6.57	
TOTALES			460.59	55.55	516.14
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL:			516.14m²		
ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA:			211.11m²		
ÁREA ÚTIL TOTAL:			460.59m²		
COS - PB: 76.30%					
COS TOTAL: 166.46%					

- El diseño en planta alta, en cuanto al corredor, se mantiene como fue aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio (numeral 3 de los antecedentes), y las liberaciones de muros fueron revisadas y aprobadas por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante memorando N° DMDU-AH-141-2017.


Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se ratifica en el oficio N° STHV-DMDU-2568, de fecha 22 de mayo del 2017, mediante el cual se emite INFORME FAVORABLE, al proyecto definitivo de rehabilitación "Residencia Sr. Carlos Alvarez" en el inmueble con predio N° 54150, con clave catastral 30101-17-027, ubicado en las calles Loja y Guayaquil, de la parroquia Centro Histórico, barrio San Sebastián, propiedad del señor ÁLVAREZ RUEDA CARLOS ALONSO

Atentamente,


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

Adj.: 1 Carpeta y 1 Cd.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20170717	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20170717	

	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
ACTA DE APROBACION DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS					
Fecha: 08/08/13	Número de registro: 13-54150-2				
1.- Identificación del Propietario* Número del predio: 54150 Clave Catastral: 3010117027000000000 Clave Lote: 3010117027 Cédula de identidad: 1701743971 Nombre del propietario: ALVAREZ RUEDA CARLOS ALONSO	3.- Esquema de Ubicación del Predio				
2.- Identificación del Predio Parroquia: Centro Historico Barrio: SAN SEBASTIAN					
Área del terreno: 276.7	Área de construcción: 568.0	Frente: 20.0	PH: 1	DA: 0	
CALLE -LOJA	Ancho 8.0	Referencia ANCHO DE VIA VARIABLE	Retiro mts 0.0		
4.- Datos básicos del proyecto Nombre del proyecto: RESIDENCIA SR. CARLOS ALVAREZ Uso(s) de la edificación: Vivienda Comercio Tipo de planos que registra: Nuevo IRN N.- 373163 Zonificación: H2					
5.- Datos técnicos del proyecto CUADRO DE AREAS					
Usos	Unidades	Estacionamientos	Estacionamientos visitas	Area útil m2 (PUOS)	
Vivienda <65 m2	1			61.56	
Vivienda > 65 < 120 m2	3			249.48	
Vivienda > 120 m2					
Carga / descarga					
Comercios	4			149.55	
Otro:					
Bodegas en PB					
Bodegas en Subsuelo					
Bodegas en Subsuelo no computable					
Area útil PB				211.11	
Area útil total		460.59			
Area no computable		55.55			
Construcción total		516.14			
	COS			Porcentaje	
COS PB				76.3	
COS Total				166.4	
	Pisos / Subsuelos			Número	
N.- pisos				2	
	Altura			m	
Altura piso				7.32	
	Retiros			m2	
	Areas comunales		Construidas m2	Abiertas m2	
Circulación peatonal			55.55	0.0	
Áreas comunales totales			55.55	0.0	

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Cl.: 0401367412
 Lic. Profesional: 6148
 Lic. Municipal: 7437

7.- Requisitos técnicos / legales

Requisito	Número	Fecha
Técnicos		
Copia comprobante pago impuesto predial	3948894	04/01/13
3 copias impresas, 1 archivo digital	SI	08/08/13
Inf. Comisión Áreas	SG 1880	05/08/13
Memoria histórica de la edificación	SI	08/08/13
Memoria fotográfica	SI	08/08/13
Adicionales Técnicos		
Legales		
Escritura del inmueble		06/08/10
Adicionales Legales		
Notaría:	No existe	

8.- Pagos

TASAS						
Descripción	Base de cálculo	Precio unitario	Factor	TOTAL	Nro. Pago	Fecha Pago
Tasa de aprobación de planos de 241 a 600 metros cuadrados:	460.59	228.0	0,0008	84.01	5998577	08/08/2013
Tasa de escaneo de planos A1:	4.0	1.5	1	6.0	5998577	08/08/2013
TOTAL PAGADO				90.01		

GARANTÍAS				
Descripción	Base de cálculo	Precio unitario	Factor	TOTAL
TOTAL GARANTÍA				0.0

OBSERVACIONES DE PAGO


9.- Observaciones


Lista de Excepciones:

Descripción	Razón
El retiro fondo no es suficiente de acuerdo al IRM	SEGUN OFICIO SG 1880 DEL 05/08/2013 DE LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO FIRMADO POR EL ING. MANUEL BOHÓRQUEZ PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIO
El COS en planta baja supera el límite autorizado	SEGUN OFICIO SG 1880 DEL 05/08/2013 DE LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO FIRMADO POR EL ING. MANUEL BOHÓRQUEZ PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIO
El número de parqueaderos para viviendas < 120 m2 no es suficiente	SEGUN OFICIO SG 1880 DEL 05/08/2013 DE LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO FIRMADO POR EL ING. MANUEL BOHÓRQUEZ PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIO
El número de parqueaderos para los comercios no es suficiente	SEGUN OFICIO SG 1880 DEL 05/08/2013 DE LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO FIRMADO POR EL ING. MANUEL BOHÓRQUEZ PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIO

10.- Notas

- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros
- Este informe tiene validez únicamente con sello y firma de responsabilidad
- Cualquier alteración lo anulará
- * Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección de Avalúos y Catastros. Si existe algún error en los datos de identificación del propietario y/o del predio acercarse a la Dirección de Avalúos y Catastros para actualizarlos.
- * De acuerdo a la Resolución A 0086 que contiene el Reglamento de Procedimientos para la Habilitación del Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito; cuarta disposición transitoria; en su parte pertinente señala:
 "...No implica que los planos y demás documentos han sido revisados por la municipalidad, por lo que la responsabilidad sobre la veracidad y sometimiento a las normas respectivas radica en el profesional y propietario según el caso."
 -LA APROBACIÓN DE PLANOS TENDRÁ VALIDEZ DE TRES AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN


Arq. Myriam Jacqueline Trujillo Jimenez
Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

Alvarez Carlos
13-54130-2
08/08/2013 

DESPACHADO 30 JUN 2016

ADMINISTRACIÓN ZONAL
MANUELA SÁENZ

0003688



Quito, 29 de junio de 2016

Señor
Carlos Álvarez Rueda
Presente.-

En atención al Oficio S/N, ingresado en ésta Administración Zonal, con trámite GDOC 2016-093499-043195, mediante el cual solicita la anulación del Acta de Registro de Planos No. 13-54150-2 del 08 de agosto del 2013, del predio No. 54150 de propiedad de Carlos Alonso Álvarez Rueda, debido a su incapacidad económica, al respecto le indico que:

Se ha anulado del Sistema SGCT-SLUM, el Acta de Registro de Planos solicitado.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Anabel Vintimilla
Administradora Zona Centro (E)
"Manuela Sáenz"

Dirección de Gestión del Territorio		
Elaborado	Ing. Franklin Carrillo	
Revisado	Arq. Ana Orozco	
Aprobado	Arq. Alejandra Cornejo	