

Oficio No. SG **2615**
Quito D, M, **19 SET. 2017**
Ticket GDOC: 2017-022400

Asunto: Proyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara"

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-2017-4947, suscrito por la Arq. Adriana Ávila, Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (S) de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, relacionado con la aprobación del proyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara", a desarrollarse en el inmueble con predio N°64787 con clave catastral 40003-05-027, ubicado en el barrio Libertad Bajo, parroquia La Libertad, de propiedad de GUAMANZARA LEMA GLADYS YOLANDA.

I. ANTECEDENTES:

1. El inmueble ubicado en el lote con predio N°64787, con clave catastral 40003-05-027, **se encuentra dentro del inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito**, y cuenta con catalogación **Negativa**.
2. El predio cuenta con la Zonificación H2 (D203H-70), con forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas y uso de suelo (RU3) Residencial urbano 3.
3. Mediante Oficio S/N, de fecha 14 de febrero de 2017, ingresa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el expediente del anteproyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara", a desarrollarse en el inmueble con predio N°64787 con clave catastral 40003-05-027.
4. Con oficio STHV-DMDU-1164, de fecha 10 de marzo de 2017, esta Secretaría, pone en conocimiento de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, el expediente del anteproyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara".
5. Con fecha 29 de marzo de 2017, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, con oficio SG0836, devuelve el expediente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que se verifique o ratifique el oficio STHV-DMDU-1164, de fecha 10 de marzo de 2017.

6. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio STHV-DMDU-1833, de fecha 12 de abril de 2017, rectifica el oficio STHV-DMDU-1164, señalando que el inmueble con predio N°64787, con clave catastral 40003-05-027, **se encuentra dentro del inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito**, y cuenta con catalogación **Negativa**.
7. La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, con fecha 27 de abril de 2017, mediante oficio SG1154, acuerda, devolver el expediente al administrado, solicitando que se acojan las observaciones señaladas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se reingrese la documentación para el proyecto definitivo según se indica en la Resolución No.009 de dicha Secretaría.
8. Con fecha 09 de mayo de 2017, el administrado reingresa el expediente del anteproyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Una vez revisada la documentación, ésta Secretaría verificó que se habían cumplido con todas las observaciones señaladas con anterioridad y mediante Oficio STHV-DMDU-3110, de fecha 15 de Junio de 2017, indica al administrado que para contar con la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, el administrado deberá ingresar el proyecto definitivo.
9. El proyecto definitivo contempla el derrocamiento del inmueble existente, y la construcción de un nuevo elemento arquitectónico, que se desarrolla de la siguiente forma:
 - **Planta Baja** (N+0.00 m.), comprende: circulaciones, baños, restaurante, local comercial, estacionamientos, y patio.
 - **Primera Planta Alta** (N+3.00 m.), comprende: circulación, baños, oficina, mezzanine del restaurante y vestidores para empleados.
 - **Segunda Planta Alta** (N+6.00 m.), comprende: circulación, terrazas 1 y 2, y suites 1, 2 y 3.

PISO	NIVEL	USO	U.	ÁREA ÚTIL o COMP. m2	ÁREA NO COMPUTABLE		ÁREA BRUTA TOTAL m2	ÁREA A DECLARAR O ENAJENAR		ÁREAS COMUNALES	
					CONST (m2)	ABIERTA (m2)		CONST	ABIERTA	CONST	ABIERTA
PLANTA BAJA	± 0.00	Circulación peatonal	1		51,94		51,94			51,94	
	± 0.00	Circulación vertical	1		11,33		11,33			11,33	
	± 0.00	Baños	2	11,71			11,71	11,71			
	± 0.00	Restaurant	1	47,98			47,98	47,98			
	± 0.00	Local Comercial	1	29,11			29,11	29,11			
	± 0.00	Estacionamientos	6		72,00		72,00	72,00			
	± 0.00	Patio restaurant	1		24,81	25,94	24,81	24,81	25,94		

PRIMERA PLANTA ALTA	N: +3.00	Circulación vertical	1		11,07		11,07			11,07	
	N: +3.00	Baños	2	18,18			18,18	18,18			
	N: +3.00	Oficina	1	43,42			43,42	43,42			
	N: +3.00	Mezzanine Restaurant	1	20,45			20,45	20,45			
	N: +3.00	Vestidores empleados	2	10,12	10,12		10,12	10,12			
	N: +3.00	Circulación peatonal	1		42,03		42,03			42,03	
SEGUNDA PLANTA ALTA	N: +6.00	Circulación vertical	1		9,79		9,79			9,79	
	N: +6.00	Terraza 1	1			24,20					24,20
	N: +6.00	Circulación peatonal	1		8,57		8,57			8,57	
	N: +6.00	Terraza 2	1			21,10					21,10
	N: +6.00	Suite 1	1	49,76			49,76	49,76			
	N: +6.00	Suite 2	1	67,19			67,19	67,19			
	N: +6.00	Suite 3	1	48,26			48,26	48,26			
TOTAL				346,18	241,66	71,24	577,72	442,99	25,94	134,73	45,30
COS PB %	32,31	ÁREA DE TERRENO		274,82		ÁREA ÚTIL PB	88,80	COS PB MUNIC IPIO	70,00		
COS TOTAL %	125,97					ÁREA ÚTIL TOTAL	346,18	COS TOTAL MUNIC IPIO:	210,00		

II. INFORME TÉCNICO:

- Una vez revisada la documentación ingresada, se ha constatado que el proyecto cumple con la normativa vigente.
- En la revisión de "medios de egreso", realizada por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, no se han señalado observaciones, por lo que se han colocado los sellos respectivos, con fecha 19 de mayo de 2017.
- Mediante Memorando DMDU-AH-269-2017, de fecha 25 de agosto de 2017, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería eléctrica, que se adjunta al presente.
- Mediante Memorando DMDU-AH-270-2017, de fecha 25 de agosto de 2017, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería estructural e hidrosanitaria, adjunto al presente informe.

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **Informe Favorable** para el proyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara", a desarrollarse en el inmueble con predio N°64787 con clave catastral 40003-05-027, ubicado en el barrio Libertad Bajo, parroquia La Libertad,

de propiedad de GUAMANZARA LEMA GLADYS YOLANDA, ya que la propuesta cumple con la normativa vigente.

En tal virtud, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el viernes 15 de septiembre de 2017, con los votos favorables de sus miembros: Arq. Ana Lucía Andino, delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Arq. Ana Orozco, delegada de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arq. Francisco Gallegos, delegado del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural; y, Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, **acordó** de manera unánime, recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio la aprobación del proyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara", a desarrollarse en el inmueble con predio N°64787 con clave catastral 40003-05-027, ubicado en el barrio Libertad Bajo, parroquia La Libertad, de propiedad de GUAMANZARA LEMA GLADYS YOLANDA.


Atentamente,



Arq. Viviana Figueroa

**PRESIDENTA DE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Anexo: 5 carpetas con documentación, planos, 4 CDs (219 hojas)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	J. Alemán	Gestión de Comisiones	2017-09-15	
Revisado por:	V. Figueroa	Presidenta Sub Comisión	2017-09-15	

- Ejemplar 1: Dr. Mario Granda, Presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio
- Ejemplar 2: Archivo Auxiliar numérico
- Ejemplar 3: Archivo en antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaria General del Concejo

SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 16h28
31 AGO 2017
MH
QUITO
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: - 219h -

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

ALCALDÍA
: 4947

Oficio STHV-DMDU-
DM Quito,
Ticket G-DOC-2017-022400

31 AGO 2017

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

Asunto: Proyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara".

De mi consideración:

En atención al trámite 2017-022400, reingresado a esta Secretaría con fecha 18 de julio de 2017, solicitando la aprobación del proyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara", a desarrollarse en el inmueble con predio N°64787 con clave catastral 40003-05-027, ubicado en el barrio Libertad Bajo, parroquia La Libertad, de propiedad de GUAMANZARA LEMA GLADYS YOLANDA, al respecto se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1. El inmueble ubicado en el lote con predio N°64787, con clave catastral 40003-05-027, **se encuentra dentro del inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito**, y cuenta con catalogación **Negativa**.
2. El predio cuenta con la Zonificación H2 (D203H-70), con forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas y uso de suelo (RU3) Residencial urbano 3.
3. Mediante Oficio S/N, de fecha 14 de febrero de 2017, ingresa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el expediente del anteproyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara", a desarrollarse en el inmueble con predio N°64787 con clave catastral 40003-05-027.
4. Con oficio STHV-DMDU-1164, de fecha 10 de marzo de 2017, esta Secretaría, pone en conocimiento de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, el expediente del anteproyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara".
5. Con fecha 29 de marzo de 2017, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, con oficio SG0836, devuelve el expediente a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que se verifique o ratifique el oficio STHV-DMDU-1164, de fecha 10 de marzo de 2017.
6. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio STHV-DMDU-1833, de fecha 12 de abril de 2017, rectifica el oficio STHV-DMDU-1164, señalando que el inmueble con predio N°64787, con clave catastral 40003-05-027, **se encuentra dentro del inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito**, y cuenta con catalogación **Negativa**.
7. La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, con fecha 27 de abril de 2017, mediante oficio SG1154, acuerda, devolver el expediente al administrado, solicitando que se acojan las observaciones señaladas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y se reingrese la documentación para el proyecto definitivo según se indica en la Resolución No.009 de dicha Secretaría.
8. Con fecha 09 de mayo de 2017, el administrado reingresa el expediente del anteproyecto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Una vez revisada la documentación, ésta Secretaría verificó que se habían cumplido con todas las observaciones señaladas con anterioridad y mediante Oficio STHV-DMDU-3110, de fecha 15 de Junio de 2017, indica al administrado que para contar con la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, el administrado deberá ingresar el proyecto definitivo.

9. El proyecto definitivo contempla el derrocamiento del inmueble existente, y la construcción de un nuevo elemento arquitectónico, que se desarrolla de la siguiente forma:

- **Planta Baja** (N+0.00 m.), comprende: circulaciones, baños, restaurante, local comercial, estacionamientos, y patio.
- **Primera Planta Alta** (N+3.00 m.), comprende: circulación, baños, oficina, mezzanine del restaurante y vestidores para empleados.
- **Segunda Planta Alta** (N+6.00 m.), comprende: circulación, terrazas 1 y 2, y suites 1, 2 y 3.

PISO	NIVEL	USO	U.	ÁREA ÚTIL o COMP. m2	ÁREA NO COMPUTABLE		ÁREA BRUTA TOTAL m2	ÁREA A DECLARAR O ENAJENAR		ÁREAS COMUNALES	
					CONST (m2)	ABIERTA (m2)		CONST	ABIERTA	CONST	ABIERTA
PLANTA BAJA	± 0.00	Circulación peatonal	1		51,94		51,94			51,94	
	± 0.00	Circulación vertical	1		11,33		11,33			11,33	
	± 0.00	Baños	2	11,71			11,71	11,71			
	± 0.00	Restaurant	1	47,98			47,98	47,98			
	± 0.00	Local Comercial	1	29,11			29,11	29,11			
	± 0.00	Estacionamientos	6		72,00		72,00	72,00			
	± 0.00	Patio restaurant	1		24,81	25,94	24,81	24,81	25,94		
PRIMERA PLANTA ALTA	N: +3.00	Circulación vertical	1		11,07		11,07			11,07	
	N: +3.00	Baños	2	18,18			18,18	18,18			
	N: +3.00	Oficina	1	43,42			43,42	43,42			
	N: +3.00	Mezzanine Restaurant	1	20,45			20,45	20,45			
	N: +3.00	Vestidores empleados	2	10,12	10,12		10,12	10,12			
	N: +3.00	Circulación peatonal	1		42,03		42,03			42,03	
SEGUNDA PLANTA ALTA	N: +6.00	Circulación vertical	1		9,79		9,79			9,79	
	N: +6.00	Terraza 1	1			24,20					24,20
	N: +6.00	Circulación peatonal	1		8,57		8,57			8,57	
	N: +6.00	Terraza 2	1			21,10					21,10
	N: +6.00	Suite 1	1	49,76			49,76	49,76			
	N: +6.00	Suite 2	1	67,19			67,19	67,19			
	N: +6.00	Suite 3	1	48,26			48,26	48,26			
TOTAL				346,18	241,66	71,24	577,72	442,99	25,94	134,73	45,30
COS PB %	32,31	ÁREA DE TERRENO		274,82			ÁREA ÚTIL PB	88,80	COS PB MUNIC IPIO		70,00
COS TOTAL %	125,97						ÁREA ÚTIL TOTAL	346,18	COS TOTAL MUNIC IPIO:		210,00

II. INFORME TÉCNICO:

1. Una vez revisada la documentación ingresada, se ha constatado que el proyecto cumple con la normativa vigente.
2. En la revisión de "medios de egreso", realizada por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, no se han señalado observaciones, por lo que se han colocado los sellos respectivos, con fecha 19 de mayo de 2017.
3. Mediante Memorando DMDU-AH-269-2017, de fecha 25 de agosto de 2017, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería eléctrica, que se adjunta al presente.
4. Mediante Memorando DMDU-AH-270-2017, de fecha 25 de agosto de 2017, se emite INFORME FAVORABLE para la ingeniería estructural e hidrosanitaria, adjunto al presente informe.

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **Informe Favorable** para el proyecto sustitutivo denominado "Casa Guamanzara", a desarrollarse en el inmueble con predio N°64787 con clave catastral 40003-05-027, ubicado en el barrio Libertad Bajo, parroquia La Libertad, de propiedad de GUAMANZARA LEMA GLADYS YOLANDA, ya que la propuesta cumple con la normativa vigente.

Atentamente,



Arq. Adriana Ávila

Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjuntos:

5 Carpetas.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Carolina Proaño	U.A.H.	20170825	<i>cul</i>
Revisión:	Viviana Figueroa	U.A.H.	20170825	<i>2</i>