


Oficio No. SG **2095**

Quito D, M, **09 JUL. 2018**

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

Ticket GDOC: 2018-079515	
SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO:.....
	FECHA: 09/07/2018
	HORA:.....
MARIO GRANDA BALAREZO CONCEJAL	FIRMA: <i>Mario Granda</i>
	

Asunto: Proyecto Modificadorio "Centro Comercial Pasaje Sanguña"

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, conoció el Oficio No. STHV-DMDU-2018-3290 de 6 de julio de 2018, suscrito el Arq. José Luis Barros, Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, relacionado con el Proyecto arquitectónico modificadorio "Centro Comercial Pasaje Sanguña", en el predio No. 1252205, clave catastral No. 40001-14-046, ubicado en la calle Chile, barrio La Merced, parroquia Centro Histórico, propiedad del **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**.

ANTECEDENTES

1. El lote con predio N° 1252205 y clave catastral 40001-14-046, se encuentra dentro de la Delimitación del Centro Histórico de Quito, de acuerdo al Mapa N° 2 de la Ordenanza Metropolitana N° 260.
2. El predio 1252205, tiene zonificación H2 (D203H-70) con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
3. Los planos del proyecto tienen el sello de aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, con fecha 9 de abril del 2014.

PROPUESTA

4. Actualmente se presenta una propuesta modificadoria, sistematizando los requerimientos de los comerciantes, condicionantes y determinantes del entorno urbano.

El proyecto tiene un área útil total de 1895,09 m2 para 400 locales comerciales, los cuales son desmontables.

De acuerdo al oficio N° EPMAPS-GOD-2017-396 con guía de control y trámite N° 19287 del 19 de julio del 2017, la EPMAPS, luego de realizar los trabajos de mantenimiento correctivo a las redes

de agua potable y alcantarillado que se encuentran dentro del predio del pasaje Sanguña, indican que por normativa de mantenimiento de la red de alcantarillado, no debe existir ninguna estructura sobre los pozos de revisión, puesto que estas sirven para realizar el mantenimiento de las redes, adicionalmente se debe tener en cuenta la franja de protección del colector, tres metros a cada lado del colector.

De acuerdo a esto se realizarán variaciones en los bloques constructivos ubicados en el ala oriental del proyecto, respetando las bocas de inspección de la red de alcantarillado.

Respecto a la faja de protección de las redes se precautelan con el sistema estructural propuesto el cual tienen como característica ser: estructura de una sola planta –sin posibilidad de incrementar altura. Los locales comerciales utilizan como estructura de soporte pórticos de acero que permite su armado y desarmado –de ser el caso–, con revestimiento de material intumescente, con cerramientos metálicos estructurales tipo sandwich (lámina metálica-poliuretano-lámina metálica) que cumplen la función portante y de aislamiento térmico y acústico; piso de hormigón apoyado sobre una cimentación bidireccional de zapatas corridas con forma de T invertida (de 0.60m de base y 0.50 m de alto), las mismas que descansan sobre 1m de suelo mejorado para asegurar la transmisión de cargas.

Las modificaciones planteadas no alteran la concepción de las diferentes ingenierías, en especial lo referente a las redes de detección y mitigación contra incendios.

- Las modificaciones resumidas se refiere al cambio de la implantación de los bloques D,E,F y G (primera fase), debido a la libertad que requieren las bocas de inspección de las redes de alcantarillado, siendo necesario reubicar seis(6) locales comerciales en la siguiente fase constructiva. Los cambios que atañan en los bloques J y K son en función de acondicionar la circulación de manera directa en los corredores evitando la generación de puntas de esquinas de los bloques.
 - Los cambios en asunto son solo a nivel de implantación, el proyecto respeta la concepción ingenieril de la estructura, sistemas hidráulicos y eléctricos, se respetan los criterios para distribuir las cargas de la nueva edificación al suelo, los criterios emitidos por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y las recomendaciones de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable.
 - El sistema de detección contra incendios para la fase 1 incorpora una central contra incendios que controla los circuitos electrónicos propios de los locales comerciales a construirse en la fase. Y en la fase 2 se mantiene lo previsto en el estudio original.
 - El acceso por la calle Mideros, mantiene el continuo del perfil urbano, utilizando como referente las alturas de las edificaciones colindantes.
- El proyecto se implantará en el área gráfica que consta en el Informe de regulación Metropolitana que es de 2917.22 m².

El área aprobada en el año 2014 es de 4.258,22

El área propuesta en el proyecto modificadorio del año 2018 es de 4.117.34 m².

- La declaratoria de propiedad horizontal se realizará en la superficie de 2.917,22 m², el resto área corresponde a un área de uso público.

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite **INFORME FAVORABLE**, al proyecto modificatorio Centro Comercial Pasaje Sanguña”, en el predio N° 1252205, con clave catastral N° 40001-14-046, ubicado en la calle Chile, barrio La Merced, parroquia Centro Histórico, propiedad del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, según indica el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actual.

Se recomienda lo siguiente:

- Que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio una vez que apruebe el proyecto arquitectónico, modificatorio solicite a la Dirección de Avalúos y Catastros la actualización del área en la cual se implantará la propuesta dejando esta como de uso privado y el área restante como de uso público.


En tal virtud, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el viernes 6 de julio de 2018, con la revisión técnica favorable de sus miembros: Arq. Ana Lucía Andino, delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Arq. Mario Sáenz, delegado de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”; Arq. Fernando Cando, delegado del Colegio de Arquitectos; 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 arquitectónico modificatorio “Centro Comercial Pasaje Sanguña”, en el predio No. 1252205, clave catastral No. 40001-14-046, ubicado en la calle Chile, barrio La Merced, parroquia Centro Histórico, propiedad del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Atentamente,



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

Anexo: 2 carpeta con documentación, planos, y un CD (83 hojas útiles)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	J. Alemán	Gestión de Comisiones	2018-07-06	
Revisado por:	V. Figueroa	Presidenta Sub Comisión	2018-07-06	

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



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: **06 JUL 2018** Hora: **9:55**

Oficio No. STHV-DMDU- **3290**

Nº. HOJAS **-83h-**

DM Quito,

6 JUL 2018

Recibido por: *[Signature]*

Ticket GDOC Nº 2018-079515

Handwritten notes and signatures:
- *Obt. de...*
- *Historia de...*
- *...*

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

Asunto: Proyecto modificatorio

De mi consideración:

En atención al trámite 2018-079515, ingresado a esta Secretaría el 28 de mayo del 2018, solicitando la revisión y aprobación de la Licencia de Trabajos Varios, del proyecto arquitectónico modificatorio "Centro Comercial Pasaje Sanguña", en el predio Nº 1252205, con clave catastral Nº 40001-14-046, ubicado en la calle Chile, barrio La Merced, parroquia Centro Histórico, propiedad del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, según indica el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actual; al respecto se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. El lote con predio Nº 1252205 y clave catastral 40001-14-046, se encuentra dentro de la Delimitación del Centro Histórico de Quito, de acuerdo al Mapa Nº 2 de la Ordenanza Metropolitana Nº 260.
2. El predio 1252205, tiene zonificación H2 (D203H-70) con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
3. Los planos del proyecto tienen el sello de aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, con fecha 9 de abril del 2014.

PROPUESTA

4. Actualmente se presenta una propuesta modificatoria, sistematizando los requerimientos de los comerciantes, condicionantes y determinantes del entorno urbano.

El proyecto tiene un área útil total de 1895,09 m2 para 400 locales comerciales, los cuales son desmontables.

De acuerdo al oficio Nº EPMAPS-GOD-2017-396 con guía de control y trámite Nº 19287 del 19 de julio del 2017, la EPMAPS, luego de realizar los trabajos de mantenimiento correctivo a las redes de agua potable y alcantarillado que se encuentran dentro del predio del pasaje Sanguña, indican que por normativa de mantenimiento de la red de alcantarillado, no debe existir ninguna estructura sobre los pozos de revisión, puesto que estas sirven para realizar el mantenimiento de las redes, adicionalmente se debe tener en cuenta la franja de protección del colector, tres metros a cada lado del colector.

De acuerdo a esto se realizarán variaciones en los bloques constructivos ubicados en el ala oriental del proyecto, respetando las bocas de inspección de la red de alcantarillado.

Respecto a la faja de protección de las redes se precautelan con el sistema estructural propuesto el cual tienen como característica ser: estructura de una sola planta -sin posibilidad de incrementar altura. Los locales comerciales utilizan como estructura de soporte pórticos de acero que permite su armado y desarmado -de ser el caso-, con revestimiento de material intumescente, con cerramientos metálicos estructurales tipo sandwich (lámina metálica-poliuretano-lámina metálica) que cumplen la función portante y de aislamiento térmico y acústico; piso de hormigón apoyado sobre una cimentación bidireccional de

zapatas corridas con forma de T invertida (de 0.60m de base y 0.50 m de alto), las mismas que descansan sobre 1m de suelo mejorado para asegurar la transmisión de cargas.

Las modificaciones planteadas no alteran la concepción de las diferentes ingenierías, en especial lo referente a las redes de detección y mitigación contra incendios.

- Las modificaciones resumidas se refiere al cambio de la implantación de los bloques D,E,F yG (primera fase), debido a la libertad que requieren las bocas de inspección de las redes de alcantarillado, siendo necesario reubicar seis(6)locales comerciales en la siguiente fase constructiva. Los cambios que atañan en los bloques J y K son en función de acondicionar la circulación de manera directa en los corredores evitando la generación de puntas de esquinas de los bloques.
- Los cambios en asunto son solo a nivel de implantación, el proyecto respeta la concepción ingenieril de la estructura, sistemas hidráulicos y eléctricos, se respetan los criterios para distribuir las cargas de la nueva edificación al suelo, los criterios emitidos por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y las recomendaciones de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable.
- El sistema de detección contra incendios para la fase 1 incorpora una central contra incendios que controla los circuitos electrónicos propios de los locales comerciales a construirse en la fase. Y en la fase 2 se mantiene lo previsto en el estudio original.
- El acceso por la calle Mideros, mantiene el continuo del perfil urbano, utilizando como referente las alturas de las edificaciones colindantes.
El proyecto se implantará en el área gráfica que consta en el Informe de regulación Metropolitana que es de 2917.22 m2.

El área aprobada en el año 2014 es de 4.258,22

El área propuesta en el proyecto modificadorio del año 2018 es de 4.117.34 m2.

- La declaratoria de propiedad horizontal se realizará en la superficie de 2.917,22 m2, el resto área corresponde a un área de uso público.


Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite **INFORME FAVORABLE**, al proyecto modificadorio Centro Comercial Pasaje Sanguña", en el predio N° 1252205, con clave catastral N° 40001-14-046, ubicado en la calle Chile, barrio La Merced, parroquia Centro Histórico, propiedad del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, según indica el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actual.

Se recomienda lo siguiente:

- Que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio una vez que apruebe el proyecto arquitectónico, modificadorio solicite a la Dirección de Avalúos y Catastros la actualización del área en la cual se implantará la propuesta dejando esta como de uso privado y el área restante como de uso público.

Atentamente,


Arq. José Luis Barros
Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
Adj.: 2 carpetas y un cd

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20180702	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20180702	

Oficio No. IMP-2018- 0001678

DM Quito,

28 MAY 2018

Ticket GDOC 2018-079515

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
 Presente

Asunto: Otorgamiento de Licencia de Trabajos Varios del Proyecto "Centro Comercial Pasaje Sanguña"

De mi consideración

Como usted conoce, la Alcaldía del Dr. Mauricio Rodas se encuentra comprometida y firmemente empeñada en dar solución definitiva a los procesos de regulación y ordenamiento del comercio informal existente en el Centro Histórico de Quito, en este sentido, el Instituto Metropolitano de Patrimonio - IMP se encuentra ejecutando las obras del "Centro Comercial Pasaje Sanguña" en su fase 1, con el claro objetivo de cumplir con estándares adecuados para esta actividad comercial que dinamiza el Centro Histórico.

En este contexto, el IMP remite a usted un juego de planos del proyecto arquitectónico (13 láminas formato A1) y las memorias técnicas del "Centro Comercial Pasaje Sanguña" que ha sufrido algunos ajustes en obra debido a:

- 1.- Actualización de datos catastrales del predio No. 1252205 de superficie inicial 4.050,80 m2 que de acuerdo a la Dirección Metropolitana de Catastros cambia a 2.917,22 m2.
- 2.- Si bien se conservan las áreas de los locales comerciales aprobadas por pedido de EPMAPS, algunos locales se han reubicado con el fin de que las tapas del colector se mantengan libres para su adecuado mantenimiento.

Estos documentos se remiten para la respectiva revisión, aprobación y otorgamiento de la Licencia de Trabajos Varios, según lo establece el artículo 66 de la Ordenanza Metropolitana No. 260 De las Áreas y Bienes Patrimoniales.

Atentamente,


 Arq. Angélica Arias B.
 Directora Ejecutiva

Anexos: Expediente en 1 carpeta (60 fjs.)
cc.: Arq. Wilfrido Castro, Administrador del contrato

QUITO RECEPCIÓN
 SECRETARÍA DE TERRITORIO
 HORA:
 FECHA: 28 MAY 2018
 HOJA DE CONTROL:
 NUMERO DE O.C.S.:
 PERIODO POR:

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Digitación:	Andrea Verduga C.	DIP	2018/05/28	
Revisado por:	Arq. Jesús Ma. Loor B.	DIP	2018/05/28	

Ejemplar 1: Destinatario
 Ejemplar 2: Expediente DIP
 Digital: Archivo Auxiliar numérico
 cc. para conocimiento:
 Ejemplar 3: IMP

QUITO RECEPCIÓN
 SECRETARÍA DE TERRITORIO
 HORA:
 FECHA: 28 MAY 2018
 HOJA DE CONTROL:
 NUMERO DE O.C.S.:
 PERIODO POR:

0000065

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



SOLICITUD DE REVISION DE REGLAS TECNICAS DEL PROYECTO TECNICO ARQUITECTONICO EN AREAS HISTORICAS (ESPECIAL)

NOMBRE DEL PROYECTO:

Código: LMU - 20 / ARQ - AH - ESP.

Formulario N°: 20

IDENTIFICACION Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO
101	Estado actual
102	Rehabilitacion
103	Restitucion
104	Modificadorio
105	Sustitucion
106	Amplacion
107	Nuevo

IDENTIFICACION PREDIAL - UBICACION	
108	Número Predial
109	Clave Catastral
110	Parroquia
111	Barrio / Urbanización
112	Calle / Intersec. - Nomenclatur
113	Zona Metropolitana

IRM N°	
114	Zonificación
115	Lote mínimo
116	Uso Principal
117	Clasificación del Suelo
118	N° de Pisos
119	Incremento Pisos (ZUAE)
120	Area comprada (ZUAE)
121	Dependencia Administrativa

200	USOS	N° de Unida
201	< a 65 m2	210
202	> a 65 m2 < a 120 m2	211
203	> a 120 m2	212
204	Locales Comerciales	213 400
205	Oficinas	214 1
206	Bodegas comerciales	215
207	Bodegas Vivienda	216
208	Planta baja	217
209	Subsuelo	218

DATOS TECNICOS DEL PROYECTO

N° Estacionamientos		Area Util	
Exclusivos	Visitas		
219		228	
220		229	
221		230	
222		231	1895,09
223		232	
224		233	
225		234	
226		235	
227		236	
243	0	244	

Area Bruta total		Area no comput.	
237	3000,66	238	1105,57
Area Util total			
244	1895,09		

300	EQUIPAMIENTOS
301	
302	
303	
304	
305	
306	

RETIROS PROPUESTOS	
239	Retiros Frontales (m)
240	Retiro Lateral derecho (m)
241	Retiro Lateral izquierdo (m)
242	Retiro Posterior (m)

AREAS Y ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

400	AREAS EXISTENTES
401	Bruta
402	Util P. Baja
403	Util Total
404	COS P. Baja
405	COS Total
406	Area abierta a enajenar

AREAS AMPLIADAS	
407	Bruta
408	Util P. Baja
409	Util Total
410	COS P. Baja
411	COS Total
412	Area abierta a enajenar

AREAS POR INCREMENTO DE PISOS	
413	Bruta
414	Util P. Baja
415	Util Total
416	COS P. Baja
417	COS Total
418	Area abierta a enajenar

AREAS TOTALES PLANIFICADAS	
419	Bruta
420	Util P. Baja
421	Util Total
422	COS P. Baja
423	COS Total
424	Area abierta a enajenar

500	ESPECIFICACIONES
501	Area Lev. Terreno
502	Area terreno escri
503	N° de pisos
504	N° Subsuelos
505	Area comprada (Z)
506	

AREAS COMUNALES PROYECTADA	
507	Areas Construidas
508	Areas Abiertas
509	
510	
511	
512	

AREAS COMUNALES AMPLIADAS	
513	Areas Construidas
514	Areas Abiertas
515	
516	
517	
518	

AREAS TOTALES COMUNALES PLANIFICADAS	
519	Areas Construidas
520	Areas Abiertas
521	
522	
523	
524	
Σ 2254,51	

600	AREAS COMUNALES PLANIFICADAS EN EL PROYECTO
601	Retiros de construcción
602	Areas verdes recreativas
603	Circulaciones peatonales
604	Circulaciones vehiculares
605	Retiros de construcción rios
606	Retiros de construc. quebrada
607	Baterias sanitarias
608	Compactadoras de basura
609	Vivienda para conserje

610	Depósito de basura
611	Estacionam. de visitas
612	Guardiania
613	Habitación y baño conserje
614	Lavadoras y secadoras
615	Oficina de administración
616	Piscina
617	Pozos de Iluminación
618	Sistemas de control y seguridad

619	Sala de copropietarios
620	Terrazas accesibles
621	Vías interiores
622	Ascensores y montacargas
623	Cámaras de gener. y transform
624	Cuarto de bomba
625	Cisterna
626	Sistema de comunicación
627	

628	Area Bruta total de construcción	3000,66
629	Areas abiertas a enajenar	0,00
630	Areas totales comunales construidas planificadas	1895,09
631	Area a vender o enajenar	1105,57

ETAPAS DE CONSTRUCCION

Edificación / Áreas Comunales construidas / Vías vehiculares internas en Conjuntos Habitacionales

701	Etapa	Denominac.	N° Unidades	Niveles	Area Bruta ò total	
701	1	Fase 1	209 locales	-6,03	1411,4331	
702	2	Fase 2	191 locales	-0,1	1589,2315	
703	Total					3000,66

704	Etapa	Denominac.	N° Unid.	Niveles	Area Bruta ò total
704					
705					
706					
Total					0,00

REQUISITOS

800	Requisitos Generales
801	Formulario normalizado
802	Certificado de Propiedad actualizado o Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad
803	Tres juegos de planos de estado actual y expediente (físico) y (CD) en formato CAD con lo
804	Tres juegos de planos de patología y expediente (físico) y (CD) en formato CAD con lo
805	Tres juegos de planos de intervención y expediente (físico) y (CD) en formato CAD con lo
806	Tres juegos de planos de propuesta y expediente (físico) y (CD) en formato CAD con lo
807	Memoria fotográfica
808	Memoria histórica - técnica

Requisitos complementarios (señale el tipo de documento)

809	
810	
811	
812	
813	
814	
815	

900	DATOS DEL PROPIETARIO	
901	Nombre del Propietario	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
902	C. Ciudadanía o pasaporte	1760003410 001
903	Dirección actual	Calle Montúfar N4- 119 y Espejo
904	Teléfono (s)	3952300 ext: 13146
905	Celular	
906	E - mail	roberto.guevara@quito.gov.ec
907		
908		

DATOS DEL PROFESIONAL	
909	Nombre del Profesional
910	C. Ciudadanía o pasaporte
911	SENECYT
912	Licencia Municipal
913	Dirección actual
914	Teléfono (s)
915	Celular
916	E - mail

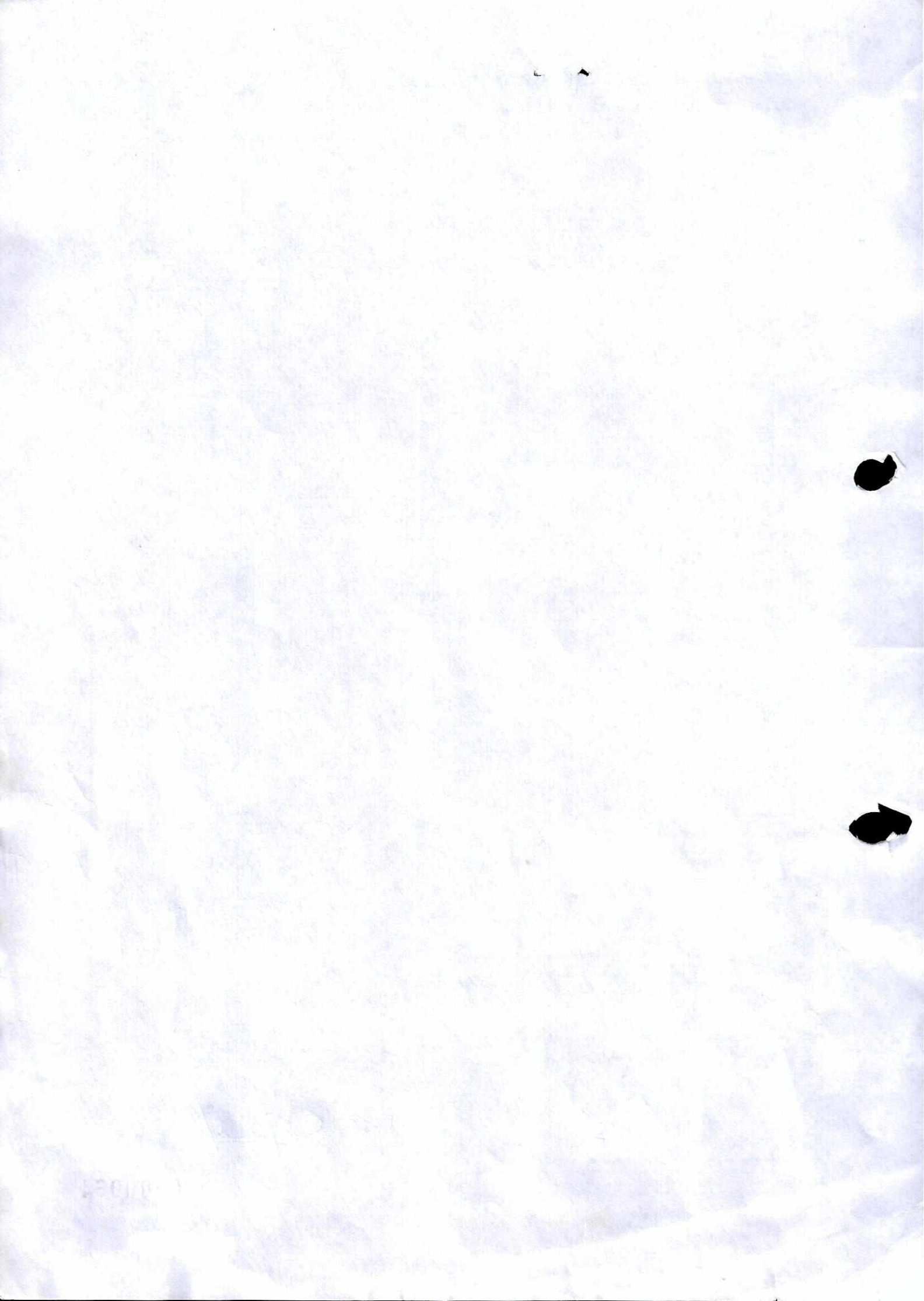
NOTA

Los suscriptores del proyecto, propietario (s) y profesional (es) solicitan la revisión de planos arquitectónicos, quienes declaran ante la entidad competente que la información contenida en los mismos y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con las normas administrativas y reglas técnicas estipuladas en las Ordenanzas vigentes y el ordenamiento Jurídico Nacional.

www.quito.gov.ec

OBSERVACIONES

0000064



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1760003410001
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1252205
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	40001 14 046 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	4120.00 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	4120.00 m²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	4050.80 m ²
Área gráfica:	2917.22 m ²
Excedente total:	47.63 m
Exceso ETAM permitido:	10.00 % = 405.08 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	CENTRO
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO
Barrio/Sector:	LA MERCED
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CHILE	11	ancho de via variable	
SIREC-Q	MIDEROS DIEGO	7	ancho de via	1629
IRM	MIDEROS DIEGO	0		

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: H2 (D203H-70)	Altura: 12 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 200 m ²	Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m		Posterior: 3 m
COS total: 210 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 70 %		
Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3	Factibilidad de servicios básicos: SI	

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
ÁREA HISTÓRICA	ESPECIAL			Lote ubicado dentro del Inventario de Áreas Históricas del DMQ, para cualquier intervención deberá aprobar un proyecto en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- 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.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- 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.

0000063

Concejo Metropolitano de Quito

SECRETARÍA GENERAL

1643

Señores

17 MAY 2005

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

PROCURADURÍA METROPOLITANA

COORDINADOR TERRITORIAL

DIRECTOR METROPOLITANO DE TERRITORIO Y VIVIENDA

ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS

DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA

DIRECCIÓN FINANCIERA DE RENTAS

UNIDAD DE GESTIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE MUNICIPAL

ASOCIACIÓN UNIÓN Y PROGRESO MERCADO "EL TEJAR"

CENTRO COMERCIAL "PASAJE SANGUÑA"

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 12 de mayo del 2005, al considerar el Informe No. **IC-2005-147** de las Comisiones de Expropiaciones, Remates y Avalúos; y, de Planificación y Nomenclatura, de conformidad con los Arts. 12, 64 numeral 5) y 269 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, **resolvió:**

* **Ratificar el Informe No. IC-2005-041**, de las Comisiones de Expropiaciones, Remates y Avalúos; y, Planificación y Nomenclatura, y en consecuencia cambia la categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del área de terreno de propiedad Municipal, ubicada en la calle Chile, Barrio El Tejar, permitiendo continuar la edificación del Centro Comercial "Pasaje Sanguña", contemplado dentro del Plan de Modernización del Comercio Minorista en el Centro Histórico.

Los datos técnicos son los que constan en las fichas técnicas anexas al Of. No. 0000883, de 2 de febrero del 2005, de la Dirección de Avalúos y Catastros, los mismos que se detallan a continuación:

INFORME DE ESTADO DE PROPIEDAD

ÁREA No. 001 DE 001

* IDENTIFICACIÓN:

1643

Concejo Metropolitano de Quito

1643

GENERAL

Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 Número de predio: (referencial)
 Hoja catastral: 40001 (referencial)
 Razón: Vía pública y Ex. WC. Públicos

* UBICACIÓN:

Calle: Chile
 Barrio: El Tejar
 Zona: El Tejar
 Sector: Centro Histórico
 Parroquia: Centro Histórico

* DATOS TÉCNICOS:

Área de terreno: 4.050.80 m2.

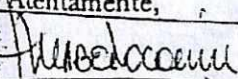
• LINDEROS :

NE: Calle Chile y propiedades particulares, en 158.50 m.
 NO: Propiedades particulares, en 94.60 m.
 SE: Propiedades particulares, en 68.40 m.
 SO: Propiedades particulares, en 92.20 m.

Los valores que han sido depositados por los comerciantes, se considerarán parte de pago del valor determinado para la obra.

Con la resolución del Concejo Metropolitano, comuníquese a los interesados, a Procuraduría Metropolitana, para la continuación de los trámites de Ley, y al señor Registrador de la Propiedad para que sienta la razón respectiva.

Atentamente,


 Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
 CONCEJO METROPOLITANO**

Anexo: Copia del Informe IC-2004-147

AJA
2005-05-13

INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO

“PROYECTO MODIFICATORIO CENTRO COMERCIAL PASAJE SANGUÑA”

MEMORIA

Responsable:

Wilfrido Castro
Técnico de la Dirección de Ejecución de Proyectos Patrimoniales

Colaboración en la elaboración de documentación:

Dirección de Inventario IMP (Arq's. Verónica Ludeña, Karen Proaño, Paola Quezada Anibal Iza, Marlon Ramirez)

Quito, mayo 2018

0000061

Contenido

1. DATOS GENERALES DEL PREDIO EN EL QUE SE IMPLANTA EL PROYECTO (IRM).....	3
2. INTRODUCCIÓN	3
3. ANTECEDENTES	4
3.1. Infraestructura del colector.....	4
3.2. Proyecto arquitectónico comerciantes	5
3.3. Elaboración del Estudio para el Centro Comercial Pasaje Sanguña	6
3.4. Aprobación y resellado del proyecto municipal.....	7
3.5. Ejecución de la Fase 1 del proyecto bajo auspicio municipal.....	7
4. OBJETIVOS	8
4.1. Objetivo general	8
4.2. Objetivo Particular.....	8
5. UBICACIÓN DEL PROYECTO	8
6. ALCANCES	9
7. MEMORIA HISTÓRICA DEL INMUEBLE.....	9
8. MODIFICACIÓN AL PROYECTO	13
8.1. Planteamiento del proceso constructivo por fases.....	15
8.2. Modificaciones en la disposición de los bloques constructivos de la fase 1.....	15
8.3. Análisis de las modificaciones realizadas	18
9. BIBLIOGRAFÍA	19

1. DATOS GENERALES DEL PREDIO EN EL QUE SE IMPLANTA EL PROYECTO (IRM)

Propietario del predio:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Barrio:	La Merced
Calle:	Chile
Número de predio:	1252205
Clave Catastral:	40001 14 046
Área según escritura:	4050,80 m2
Área de Terreno:	2.917,22
Área Útil de construcción actual:	1.895,09 m2
Frentes del predio:	44,11 mts (hacia calle Chile); 8,18 mts (hacia la calle Mideros).

2. INTRODUCCIÓN

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 12 de mayo del 2005, cambia la categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del área de terreno de propiedad Municipal, ubicada en la calle Chile, Barrio El Tejar, permitiendo continuar la edificación del Centro Comercial "Pasaje Sanguña", contemplado dentro del Plan de Modernización del Comercio Minorista en el Centro Histórico.

* DATOS TÉCNICOS:

Área de terreno: 4.050.80 m2.

• LINDEROS :

NE: Calle Chile y propiedades particulares, en 158.50 m.

NO: Propiedades particulares, en 94.60 m.

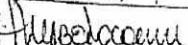
SE: Propiedades particulares, en 58.40 m.

SO: Propiedades particulares, en 92.20 m.

Los valores que han sido depositados por los comerciantes, se considerarán parte de pago del valor determinado para la obra.

Con la resolución del Concejo Metropolitano, comuníquese a los interesados, a Procuraduría Metropolitana, para la continuación de los trámites de Ley, y al señor Registrador de la Propiedad para que sienta la razón respectiva.

Atentamente,


Dra. María Belén Kocho Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO**

Anexo: Copia del Informe IC-2004-147

AJA
2005-05-13

FOTOGRAFÍA TOMADA DE LA RESOLUCIÓN DE FECHA 17 DE MAYO

En el año 2010, la infraestructura sanitaria que atraviesa el predio conocido como "Pasaje Sanguña" ubicado en el Centro Histórico de Quito, sufrió el colapso de su tramo sur oriental, y en el año 2011 las Empresas Públicas Metropolitanas competentes realizaron su rehabilitación. Estos eventos

desplazaron a un amplio grupo de comerciantes que ocupaban estos espacios, por lo que, la máxima autoridad municipal de ese entonces, designo un equipo técnico con representantes de varias dependencias municipales para solventar las demandas de los afectados.

Es así que, al Instituto Metropolitano de Patrimonio se le encargó el desarrollo de un proyecto urbano arquitectónico que minimice el impacto de los riesgos latentes del predio (suelo de relleno e infraestructura), e incorpore los giros comerciales existentes. En este sentido el proyecto planteado incorpora las recomendaciones de las diversas entidades municipales referentes a cargas estáticas sobre el colector y cumplimiento de estándares para el uso comercial, siendo dimensionado el espacio para que acoja 400 locales y 20 islas móviles, para 420 beneficiarios legalmente registrados por la Agencia Distrital de Comercialización.

3. ANTECEDENTES

3.1. Infraestructura del colector

En el mes de abril del 2010, en el lado suroriental del predio conocido como "Pasaje Sanguña" se produjo el colapso del antiguo colector, debido a una falla en el sistema de alcantarillado que capta las aguas lluvias y servidas del sector, produciendo el hundimiento del contrapiso que soportaba a los locales comerciales que estaban sobre él.

El Oficio No. 035-GOAC-2011, del 10 de marzo de 2011, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, indica que las inspecciones realizadas por sus técnicos establecieron que el área con mayor afectación por el colapso se concentraba en la intersección de los pasajes Sanguña y Mideros, la causa de estos eventos radicaba en la rotura de los colectores auxiliares por deformaciones diferenciales en el suelo, conformado por material de relleno. Colapsada la red auxiliar, *"los finos del relleno fueron arrastrados por el flujo de agua, formando oquedades en las plataformas sobre las que se asentaban las casetas de un amplio grupo de comerciantes"*; procediendo la EPMAPS, a retirar la totalidad de locales comerciales implantados en la vía pública, tanto en el pasaje Mideros como el ala suroriental del pasaje Sanguña. Los trabajos realizados por la empresa de agua potable para la intervención en el colector consistieron en:

- el mejoramiento del suelo con sub base clase 3 a lo largo de la línea de excavación de la red de alcantarillado
- conformación del nuevo colector con estructura de hormigón armado en el cual se incluyen varias bocas de inspección
- ejecución de las acometidas domiciliarias

3.2. Proyecto arquitectónico comerciantes

Los representantes de la Asociación Unión y Progreso ocupantes del Pasaje Sanguña, para el año 2010 venían desarrollaron una propuesta arquitectónica con el fin de emplazarla en el predio propiedad del municipio de Quito, la misma contemplaba:

- Bloques masivos de dos y tres plantas (a implementarse por la diferencia de nivel existente en el predio)
- Ocupación total del predio
- Uso de sistema constructivo mixto: hormigón armado y estructura metálica, sin considerar la capacidad portante del suelo (relleno sobre quebrada) y la existencia del colector que atraviesa el predio (infraestructura vulnerable por las sobrecargas planteadas en el proyecto).

El proceso de aprobación de este estudio ingresó en la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda –STHV-, dentro de este proceso la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio emite observaciones bajo criterios de la EPMAPS, EPMMOP y Cuerpo de Bomberos de Quito, que debían ser solventadas bajo los siguientes criterios:

- Con Oficio No.961-GOP-H.R. TE-MAT-12556-11- SG6315 del 7 de noviembre de 2011, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP, indica que la estructura de la propuesta de los comerciantes es *“analizada como una cimentación tipo placa nervada, con vigas de cimentación en las 2 direcciones, [...] justificado con las recomendaciones del estudio de suelo y el análisis de carga de la estructura [...] Para lograr que las descargas sean lo más posibles, se recomienda que se planteen estructuras individualizadas con juntas de construcción lo más cercanas que garanticen el trabajo efectivo de las cimentaciones”*.
- Con Oficio No.029-2012-JZN-CBDMQ de 30 de abril de 2012, el Cuerpo de Bomberos de Quito -CBDMQ-, emite recomendaciones atinentes al proyecto, referidas al cumplimiento de las normas para *medios de egreso*¹, y medidas de detección y mitigación de siniestros
- Mediante Oficio N.GG-2012-0242 de 4 de junio de 2012, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, manifiesta las Condicionantes de diseño para el proyecto, las cuales deben: *“Evitar estructuras de hormigón por cuanto podrían ocasionar daños al colector; y en caso de proyectar edificaciones en la plataforma estas deben ser: livianas, de estructura modular aislada y de características*

¹ Se entiende como medios de egreso a las rutas de salida de circulación continua y sin obstáculos, desde cualquier punto en un edificio o estructura hacia una vía pública y/o abierta, que consiste en tres (3) partes separadas y distintas: a) El acceso a la salida; b) La salida; y c) La desembocadura a la salida (Registro Oficial, 2009)

desmontables debido a la limitada capacidad portante del suelo; así mismo las estructural propuestas permitirían el acceso al colector para labores de mantenimiento y/o reparación”.

Las observaciones del proyecto a ser solventadas para obtener el Registro de planos y Licencia de Construcción, fueron de carácter técnico constructivo y normativo, debiendo ser justificadas con los estudios definitivos de ingenierías: estructural, hidrosanitaria, eléctrica, electrónica, prevención contra incendios, los cuales debían presentarse en la Administración Zona Centro AZC "Manuela Sáenz".

Los representantes del proyecto, realizaron el ingreso de los documentos solicitados por la Comisión para la obtención de la Licencia de Construcción en la AZC, en la revisión de las ingenierías se evidenció el incumplimiento de las observaciones solicitadas, por lo cual se devuelve el trámite para que sean solventados los requerimientos necesarios para la autorización de los trabajos de construcción. A mediados del año 2012, sin los permisos correspondientes se inician trabajos para construir la primera etapa del proyecto en el lado sur oriental del predio (en el espacio libre dejado por la EPMAPS al realizar los trabajos de reparación del colector) por lo cual la AZC, procede a suspender la obra.

En reunión interinstitucional del 29 de octubre de 2012, el Sr. Jorge Albán, Vice alcalde en funciones, en atención de las demandas del grupo de comerciantes que apelaban por la construcción del proyecto, dispone promover y coordinar reuniones desde la STHV y la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana -SCTYPC-, junto con la AZC, EPMAPS, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Pública -EPMMOP-, Agencia de Coordinación Distrital de Comercio -ACDC-, Cuerpo de Bomberos e IMP, para desarrollar una propuesta alternativa a la presentada por los comerciantes. Siendo que, el IMP dispone de una unidad técnica de diseño de proyectos en áreas patrimoniales, se le encarga el desarrollo del diseño arquitectónico basado en las observaciones realizadas por las Empresas Municipales y que solvente las demandas de los 420 comerciantes catastrados.

3.3. *Elaboración del Estudio para el Centro Comercial Pasaje Sanguña*

A partir del 29 de octubre de 2012, se desarrollan varias mesas técnicas de trabajo que se extendieron hasta el año 2013, entre las dependencias municipales involucradas: SCTYPC; STHV; EPMAPS, EPMMOP, CBDMQ, AZC; la ACDC; Empresa Eléctrica Quito -EEQ-; e IMP, para afinar criterios y salvar dificultades del proyecto. De la misma manera se desarrollaron varias socializaciones con los comerciantes en las distintas etapas de planificación (plan masa, anteproyecto y proyecto definitivo), en las que se recogieron inquietudes para ser incorporadas en el producto final.

Con fecha 13 de agosto 2013, luego de los procesos de socialización y discusión del proyecto las empresas municipales firman un Acta de Compromiso Interinstitucional para validar los criterios acogidos en el diseño (resistencia de suelo, accesibilidad al colector, prevención contra incendios,

accesibilidad, número de comerciantes catastrados), y para realizar trabajos de ejecución del proyecto.

3.4. Aprobación y resellado del proyecto municipal

Con el Acta de Compromiso Interinstitucional para el desarrollo del proyecto y posterior ejecución del Pasaje Sanguña suscrita por varias dependencias municipales el 13 de agosto del 2013, se establecen varios compromisos entre los cuales al Instituto Metropolitano de Patrimonio le correspondía “*elaborar el proyecto definitivo (ingeniería Estructural, Instalaciones Hidrosanitarias y Eléctricas, Planos de Bomberos y demás planos que amerita el proyecto)*”, bajo las recomendaciones realizadas por Cuerpo de Bomberos, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas –EPMMOP- y Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento –EPMAPS-.

Con Oficio STHV-JP-001679 de fecha 22 de abril 2014, el Proyecto Municipal para el Centro Comercial Pasaje Sanguña ubicado en el Centro Histórico de Quito, obtiene Licencia Metropolitana Urbanística de Construcción–Licencia Metropolitana Urbanística LMU20 emitida por la Secretaria de Territorio, Hábitat, y Vivienda –STHV-, al contar con todos los requisitos legales y técnicos.

Mediante Oficio No. STHV-DMDU-0710 de 2016, el Arq. José Luis Barros, Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico de la STHV, emite Informe Favorable para el resellado de planos y para la actualización de la vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) del proyecto del Pasaje Sanguña.

3.5. Ejecución de la Fase 1 del proyecto bajo auspicio municipal

A partir de la fecha de aprobación del proyecto y entrega del mismo a sus beneficiarios en el año 2014 (luego de la obtención de la LMU 20), comerciantes y representantes de la Municipalidad han desarrollado un proceso de diálogo a fin de concretar la ejecución del proyecto. A inicios del año 2017, la Administración General del MDMQ, ha requerido al IMP la asesoría técnica respecto de la planificación del proyecto, llegándose a definir especificaciones y presupuestos para desarrollar la primera fase del mismo, debido a las condiciones en las que se encuentra el predio, es decir área libre para la implantación de la construcción y el área actualmente ocupada por un sector de los comerciantes del Pasaje.

Es así que, con oficio 0001170 del 17 de abril 2017, el IMP envió al Administrador General del MDMQ, la programación para la ejecución del proyecto y los costos de intervención por fases en los que incurría la construcción del proyecto para el Pasaje Sanguña.

Mediante Oficio 00926 con guía de Control y Trámite del No. 1254 del 17 de mayo de 2017, el Economista Miguel Dávila Administrador General del MDMQ,

refiriéndose al proyecto del Pasaje Sanguña solicita que el Instituto Metropolitano de Patrimonio coordine “acciones pertinentes con la Directora Metropolitana Financiera, con el objetivo de que se incluya el presupuesto del proyecto en la reforma presupuestaria del año 2017 del Instituto a su cargo”.

En reunión de trabajo del 25 de mayo de 2017, desarrollada en las instalaciones del IMP con la presencia de los representantes de la Administración Zonal Centro, Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, EPMMOP, EPMAPS, y Administración General, se acordó las responsabilidades que cada dependencia municipal debe cumplir para la consecución de este proyecto prioritario para la Alcaldía.

Entre los meses de junio hasta diciembre de 2017, las Empresas Municipales de agua potable y obras públicas, realizaron trabajos correspondientes a revisión de infraestructura y colocación de material de relleno para conformación de plataforma.

Con fecha 2 de enero 2018, al amparo del contrato de obra LICO-IMPQ-052-2017 suscrito con un contratista debidamente calificado por el IMP, se inician los trabajos correspondientes a la Fase 1 del proyecto, sobre la parte del predio que se encuentra actualmente desocupado.

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo general

Contar con la documentación técnica que habilite las modificaciones del proyecto arquitectónico del Pasaje Sanguña, aprobado en el año 2014 y resellado en año 2016.

4.2. Objetivo Particular

Actualizar y convalidar los cambios realizados en la ejecución del Proyecto tanto a nivel de planos arquitectónicos: plantas, cortes y cortes fachadas, como a nivel de áreas, para la elaboración de la declaratoria de la propiedad horizontal.

5. UBICACIÓN DEL PROYECTO



Imagen 1. Predio 1252205, se encuentra dentro de la manzana limitada por las calles Chile, Imbabura, Mideros y Cuenca en el Centro Histórico de Quito.

Elaboración: DIP-IMP

6. ALCANCES

Se plantea la actualización de la información del proyecto del Centro Comercial Pasaje Sanguña, en función de:

- La intervención programada en fases, debido a las condicionantes del predio²
- Las modificaciones realizadas en obra, por la presencia de infraestructura sanitaria encontrada.

7. MEMORIA HISTÓRICA DEL INMUEBLE

El crecimiento de la ciudad de Quito en base a una traza en cuadrícula donde se definieron calles y cuadras³ y donde se ubicaron los solares de los conquistadores y de las órdenes religiosas; en su etapa de formación y crecimiento en una topografía irregular: pendientes y quebradas, al crecer la ciudad se convirtieron en un “estorbo”⁴.

Así la ciudad se fue extendiendo con un movimiento centrifugo desde su centro: la plaza fundacional hacia su periferia y ocupó las áreas inmediatas, a partir de un modelo de implantación definido en las Ordenanzas y Leyes emanadas desde la Corona Española.

Para el sector donde se implanta el pasaje Sanguña, se tiene una evolución histórica registrada desde los primeros planos de Quito. Este sector siempre estuvo asociado con la Quebrada Sanguña⁵.

Al parecer está quebrada y su entorno fue asiento de edificaciones prehispánicas, sin duda por el agua y los “arroyos existentes”, tanto así que se conocía a la Calle Mideros como “GUANTUGCALLE “calle de los guantos”, el guanto es una planta nativa de los Andes (JURADO, 2008).

² En función de la Ordenanza Metropolitana No. 0433 reformativa de la Ordenanza Metropolitana 156, en su artículo reenumerado ... (52), plantea “En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la respectiva LMU (20) para cada etapa constructiva, se solicitará el Certificado de Conformidad de Finalización del proceso constructivo de la respectiva etapa”.

³ “[...] comenzando desde la plaza mayor y sacando desde ella las calles a las puertas y caminos principales y dejando tanto compás abierto que aunque la población vaya en gran crecimiento se pueda proseguir y dilatar en la misma forma” (ORTIZ, 2007, pág. 68).

⁴ En la introducción a la Guía Arquitectónica de Quito se explica las dificultades que supuso la consolidación de la estructura vial de la ciudad: “[...] debiendo el Cabildo empeñarse en la construcción de puentes de vigas de madera, recubiertos de tierra, para salvar las profundas quebradas y así dar continuidad a las calles de Quito [...]” (MDMQ-Junta de Andalucía-AECI, 2004, pág. 25).

⁵ Al parecer a la calle Mideros se la conocía anteriormente como calle Sanguña (JURADO, 2008, pág. 145).

Así tenemos en plano de Alcedo y Herrera de 1734; aparece la quebrada Sanguña rodeada de edificaciones.

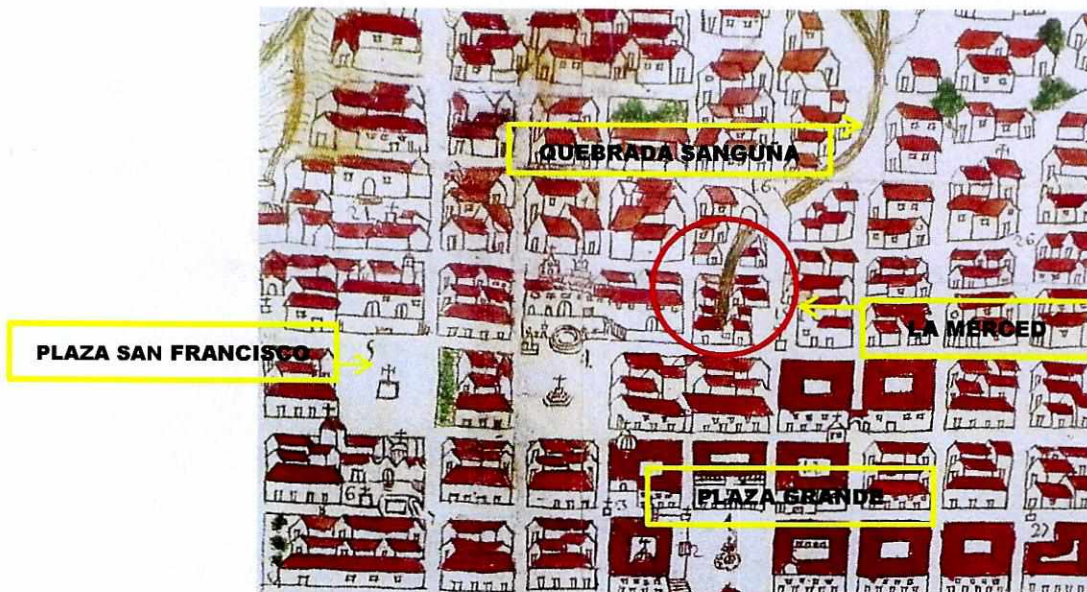


Imagen 2. Detalle del plano de Alcedo y Herrera (1734)
Fuente: Archivo DIP-IMP

La quebrada Sanguña se halla dentro de una manzana, la cual está conformada dentro del modelo de damero y se encuentra delimitada por calles que han llegado hasta nuestra época sin mayor variación, en ella se aprecia que sus tramos se encuentran consolidados con edificaciones, que tienen su ingreso por las calles perimetrales. La quebrada Sanguña, llamada también del Tejar o de la Cava, se encuentra abierta y su espacio conforma la parte posterior de los inmuebles o “solares”. La quebrada Sanguña viene desde las laderas del Pichincha bordeando por su costado norte a la Recoleta del Tejar, detiene su recorrido en el interior de esta manzana en el inmueble que da a la calle Cuenca y que hoy es ocupado por la Academia Ecuatoriana de la Lengua.

La conformación urbana del sector especialmente hacia el occidente, varía con la actual, se aprecia un puente (“puente nuevo”) que unía y daba continuidad a la calle Imbabura, integrando la iglesia La Merced con el barrio San Roque.

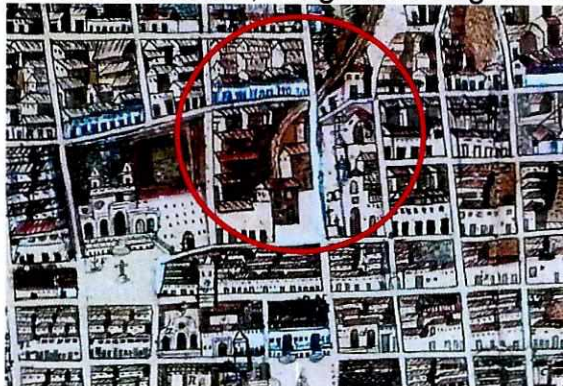


Imagen 3. Detalle del plano anónimo (1810)
Fuente: Archivo DIP-IMP

El siguiente momento a analizar es a principios del siglo XIX, es un plano anónimo fechado en 1810⁶.

⁶ El autor Alfonso Ortiz, en su libro el Damero, menciona que este plano fue realizado “partiendo” del plano realizado por Jorge Juan y Antonio de Ulloa en 1748 y enriquecido con escenas pintorescas por el copista que realizó el plano (ORTIZ, 2007, pág. 137).

En este período la quebrada Sanguña en la manzana delimitada por las actuales calles Cuenca, Mideros, Imbabura y Chile, continúa a cielo abierto y es la parte posterior de los predios o solares que conforman la manzana, de igual forma que en el plano anterior la quebrada termina en el inmueble que colinda con la actual calle Cuenca; la manzana se encuentra consolidada y de igual forma las vías de su entorno, la plazoleta existente frente a la iglesia de la Merced, se mantiene como permanencia en la trama urbana.

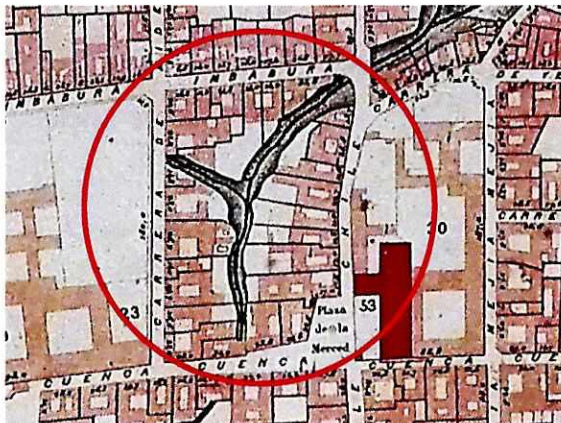


Imagen 4. Detalle del plano de Gualberto Pérez (1810)

Fuente: Archivo DIP-IMP

El siguiente momento se da en la época republicana concretamente cerca de finalizar el siglo XIX en 1888 a través del plano realizado por Gualberto Pérez.

En este plano se puede ver la conformación del espacio de la quebrada y la definición de los bordes de los lotes que colindan con ella. Se aprecia la existencia de un ramal que alimenta la quebrada y que se ubica hacia la actual calle Mideros y que da lugar a la existencia del pasaje Ipiales, aun no se conforma el pasaje Maldonado. Los inmuebles de los lotes de esta manzana se organizan en torno a un patio central, se nota también procesos de subdivisión de las antiguas casas toda vez que algunas tienen una división por la mitad del patio.

Salvo uno o dos inmuebles, no existen bloques edificados hacia la quebrada, es decir no existen fachadas hacia ella, teniendo en su mayor parte solamente el patio posterior en contacto con ella. Para el año de 1935, se había iniciado el relleno de esta quebrada sobre todo aguas arriba del actual pasaje Sanguña⁷.

Al analizar la fotografía aérea de 1956, tomada por el hoy IGM, encontramos que la quebrada Sanguña está totalmente rellena, en su parte alta (hacia el convento del Tejar) este relleno se encuentra organizado con jardines en torno al monumento al Hermano Miguel (el colegio "El Cebollar" de los Hermanos Cristianos), se encuentra a una cuadra de él.

En el interior de la manzana, la quebrada también está totalmente rellena, aparece el pasaje Ipiales, el pasaje Sanguña y se aprecia las cubiertas del pasaje Maldonado.

⁷ En la Leyenda "El Puente de El Tejar" se habla del relleno de la quebrada la que fue publicada en 1935, (NAVARRO, 2004, pág. 370).

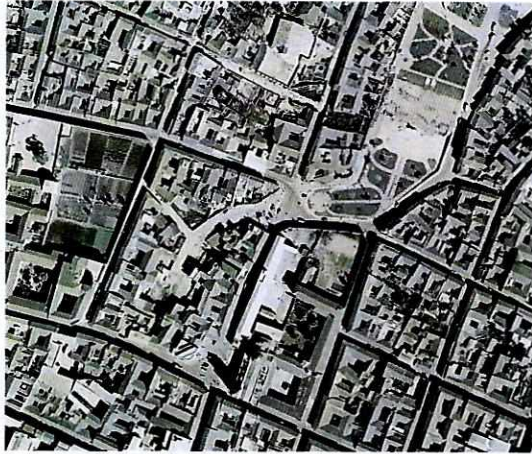


Imagen 5. Fotografía (parcial) aérea IGM 1956
Fuente: Archivo DIP-IMP

El aparecimiento del mercado informal de acuerdo a una versión consignada en una tesis de grado tiene su origen en los años 40 del siglo pasado, “[...] por mujeres del Carchi que comercializaban mercadería Colombiana” (GRANJA, 2010, pág. 69); para los años 60 del siglo pasado ya estaba consolidado (Diario El Telegrafo) .

A finales de los años 90 del siglo XX, y principios de este siglo se realiza el Proyecto de Modernización del Comercio Popular en el Centro Tradicional de Quito –CTQ, como parte de una estrategia de recuperación del espacio público y del Centro Histórico de la Ciudad, el pasaje Sanguña es uno de los sitios que acogerán a los comerciantes a reubicarse.

En el análisis de los planos históricos de este sector y las referencias escritas que existen y han sido analizadas, se encuentra las siguientes conclusiones sobre este espacio:

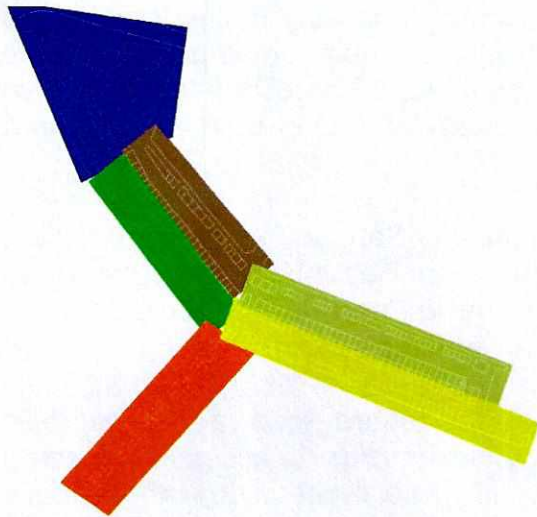
- El espacio es producto del relleno de un segmento de la quebrada Sanguña y un ramal de ella que por varios siglos conformaron el espacio posterior de los predios o solares de la manzana donde actualmente se encuentra el pasaje Sanguña.
- En la época de consolidación de la Republica (finales del siglo XIX), los espacios existentes entre los predios y la quebrada fueron legitimados a través de la intervención del Cabildo. Estos linderos son considerados los límites entre la propiedad privada y el espacio de la quebrada, que paso a ser espacio municipal, cuando la quebrada fue rellena.
- El aparecimiento de comercio y su ubicación en el relleno de la quebrada Sanguña fue uno de los gérmenes de consolidación del comercio informal en este sector. El mismo que se fue extendiendo y copando los espacios públicos del entorno inmediato y del Centro Histórico.
- Los delimitantes espaciales de la quebrada fueron en un principio cerramientos y patios posteriores de las viviendas colindantes, para luego una vez rellena pasar a construcciones relativamente nuevas y sin calidad arquitectónica relevante. Ya que su tratamiento fue realizado más como un espacio posterior, que como una fachada hacia una calle. Actualmente y en estos últimas décadas, se ha realizado algunas construcciones nuevas, que consideran el rol desempeñado por el pasaje y se han direccionado al comercio, así tenemos que se han construido algunas edificaciones con uso de almacenes y comercios de varios giros.

- El Entorno del Pasaje Sanguña y su manzana está definido por calles establecidas de acuerdo a la estructura del Damero, los tramos de fachada de manzana mantienen homogeneidad y continuidad, se aprecia alteraciones en cuanto a estructura interior y organización espacial debido a su adaptación a bodegas.
- La construcción del actual centro comercial Sanguña se realiza en base a un proyecto estudiado y aprobado por las instancias municipales que en un proceso continuado permiten la concreción de los establecido por el Plan de Modernización del Comercio Minorista de la Ciudad de Quito.
- La modificación del proyecto se debe sobre todo a los cambios realizados en obra (construcción de pozos y alcantarillas de acceso al colector) que inciden en el proyecto aprobado y por ende en el proceso de elaboración y aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal; esta modificatoria permite adecuar el estado del proyecto actual con el proyecto aprobado en primera instancia (en el año 2014 y resellado en año 2016) y viabiliza la gestión posterior así como el establecimiento de fases en su ejecución y construcción. La ejecución del proyecto se realiza en apego a estas fases.

8. MODIFICACIÓN AL PROYECTO

El Programa Arquitectónico del proyecto para el Centro Comercial Pasaje Sanguña sistematiza los requerimientos de los comerciantes, condicionantes y determinantes del entorno urbano. Las mismas, han sido puestas de manifiesto a los diversos estamentos municipales involucrados en el proyecto quienes avalaron las decisiones tomadas, pensando en el número de usuarios catastrados por la Agencia de Comercialización. Es así que, la limitada área del predio, la ubicación de la infraestructura, el equipamiento necesario para la habilitación del proyecto, y el número de usuarios, han definido el área destinada para los locales comerciales y servicios complementarios. El proyecto contempla un área útil total de 1.895,09 m² para 400 locales comerciales, para los cuales se destinan áreas similares a la que actualmente ocupan y ocupaban. Destinándose un 39% del área construida para circulación según requerimientos del cuerpo de bomberos para la circulación de un auto bomba en caso de flagelo, en este sentido el área libre debe ser regulada mediante un modelo gestión que asegure la reducción del riesgo de los usuarios de estos espacios.

A continuación se detalla cada uno de los sectores con los que inicialmente se concibió el proyecto Centro Comercial Pasaje Sanguña



Simbología

- Sector El Triángulo
- Sector Calzado 1
- Sector Calzado 2
- Sector Mideros
- Sector Cortinas
- Sector Telas y Electrodomésticos

Imagen 6. Zonas definidas por los giros comerciales del CCPS

Elaboración: DEPP-IMP

El proyecto, considera el área que ocupaban los comerciantes, ya que en estos espacios poseen arraigo por su giro comercial, delimitado un espacio/territorio, a lo que los psicólogos denominan como *espacio de construcción de procesos perceptivos*, los cuales representan una serie de imágenes individuales/mentales, las cuales sirven como referencia/orientación (tanto a usuarios como vendedores) para guiarse en su lugar de trabajo, ya que se ha configurado en su mente un imaginario con el cual se sienten identificados (CÓRDOVA, 2005).

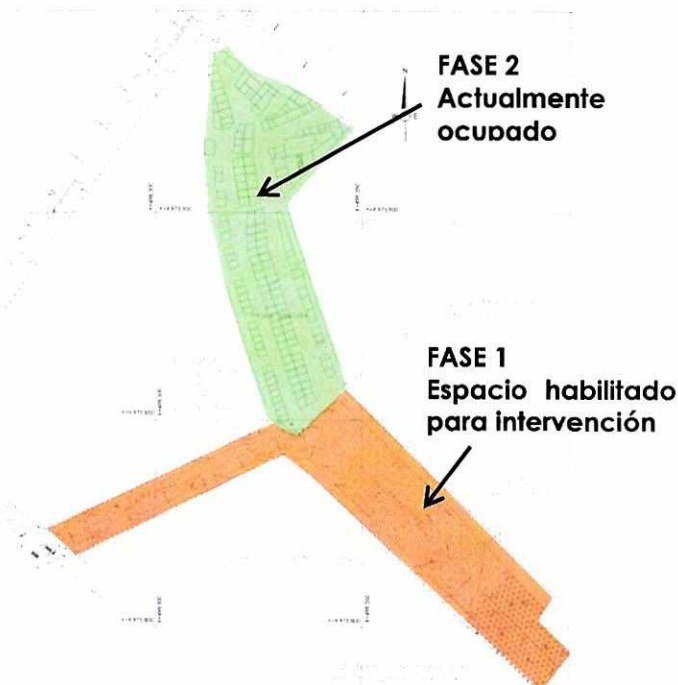
En la propuesta actual se plantea reemplazar los nombres de los sectores antes descritos por bloques definidos desde la letra A hasta la letra O. Además se propone dos fases constructivas denominadas Fase I y Fase II.

FASE I	BLOQUE A
	BLOQUE B
	BLOQUE C
	BLOQUE D
	BLOQUE E
	BLOQUE F
	BLOQUE G
FASE II	BLOQUE H
	BLOQUE I
	BLOQUE J
	BLOQUE K
	BLOQUE L
	BLOQUE M
	BLOQUE N
	BLOQUE O

De igual manera el tratamiento del espacio público y el semipúblico -al interior del CC- en el proyecto determina un nexo entre el usuario y la realidad (CÓRDOVA, 2005, pág. 12), el cual debe ser entendido como un hecho urbano⁸ que construye imágenes y generan sentidos de identidad en lo colectivo⁹, además de configurarse como el soporte material de diferentes actividades, las cuales determinan la función y el significado del mismo.

8.1. Planteamiento del proceso constructivo por fases

El predio 1252205, actualmente presenta dos situaciones contrapuestas, por un lado en el tramo comprendido entre la calle Chile y Pasaje Maldonado se encuentra ocupado por locales comerciales, y en el tramo sur oriental y occidental del pasaje está desocupado por la intervención del colector y la red de evacuación sanitaria que atraviesa el predio realizada por la EPMAPS en el año 2011.



Es así, que la Etapa 1 de construcción del proyecto para el Pasaje Sanguña, acomete los tramos desocupados del predio, con la ejecución de siete (7) bloques para 209 beneficiarios, los que contarán con servicios comunitarios e infraestructura para su habilitación. Y, la Etapa 2, se ejecutará sobre el predio que se encuentra actualmente ocupado.

Imagen 7. Estado actual Pasaje Sanguña y etapas constructivas del proyecto

Elaboración: DEPP-IMP

El proyecto total para la adecuación arquitectónica del Pasaje Sanguña, contempla la ejecución de quince 15 bloques modulares (desmontables) diseñados para 400 beneficiarios. Por las actuales condiciones de ocupación del predio, la planificación del proyecto contempla su ejecución en dos (2) etapas constructivas.

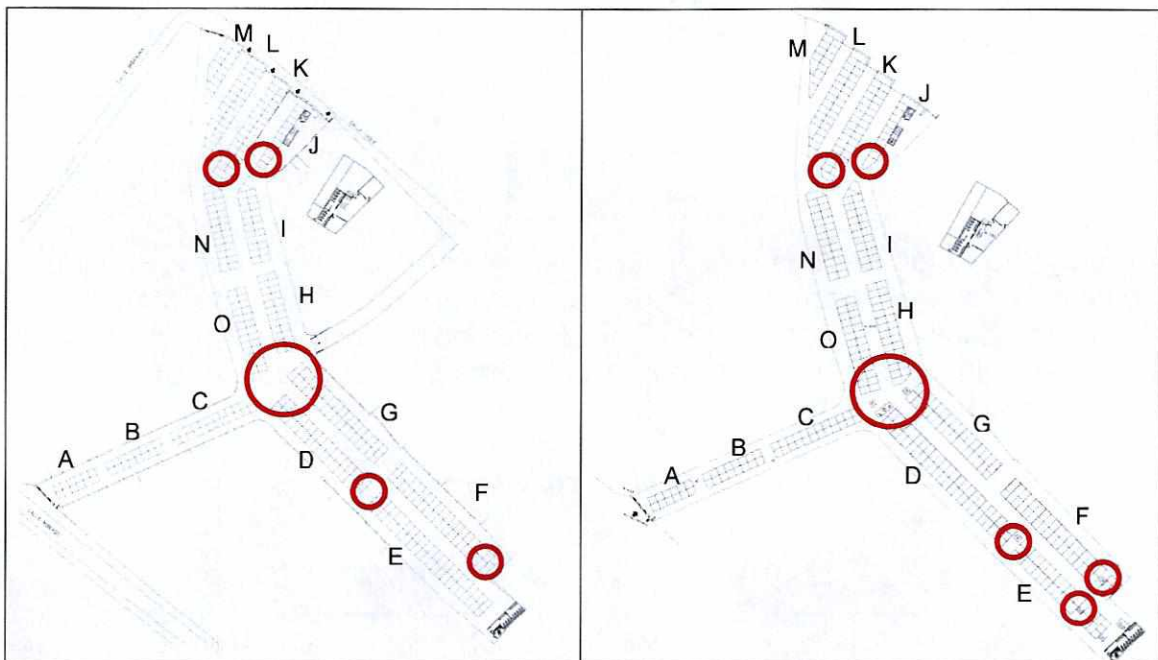
8.2. Modificaciones en la disposición de los bloques constructivos de la fase 1

⁸ Este concepto es definido como el conjunto de fenómenos socio- espaciales que van configurando la ciudad a través del tiempo (CÓRDOVA, 2005).

⁹ La construcción de estos procesos perceptivos relaciona una serie de imágenes individuales, las cuales sirven al usuario de estos espacios como referente de orientación para guiarse en su territorio, configura en su mente la imagen de la ciudad.

Mediante Oficio No. EPMAPS-GOD-2017-396 con guía de control y trámite No. 1927 del 19 de julio de 2017, la EPMAPS luego de realizar los trabajos de mantenimiento correctivo a las redes de agua potable y alcantarillado que se encuentran dentro del predio del pasaje Sanguña, indican que: *“por normativa de mantenimiento de la red de alcantarillado, no debe existir ninguna estructura sobre los pozos de revisión, puesto que estas sirven para realizar el mantenimiento de las redes, adicionalmente se debe tener en cuenta la franja de protección del colector, tres metros a cada lado del eje del colector”*.

- En este sentido al momento de ejecutar los trabajos para la fase 1 del proyecto se realizan variaciones en los bloques constructivos ubicados en el ala oriental del proyecto, respetando las bocas de inspección de la red de alcantarillado.
- Respecto a la faja de protección de las redes se precautelan con el sistema estructural propuesto el cual tiene como características ser: estructura de una sola planta -sin posibilidad de incrementar su altura-. Los locales comerciales utilizan como estructura de soporte pórticos de acero que permite su armado y desarmado -de ser el caso- (la especificación técnica incluye su revestimiento con material intumesciente), con cerramientos metálicos estructurales tipo sandwich (lámina metálica- poliuretano- lámina metálica) que cumplen la función portante, y de aislamiento térmico y acústico; piso de hormigón apoyado sobre una cimentación bidireccional de zapatas corridas con forma de "T" invertida (de 0.60 m. de base, y 0.50 m. de alto), las mismas que descansan sobre 1m de suelo mejorado para asegurar la transmisión de cargas.



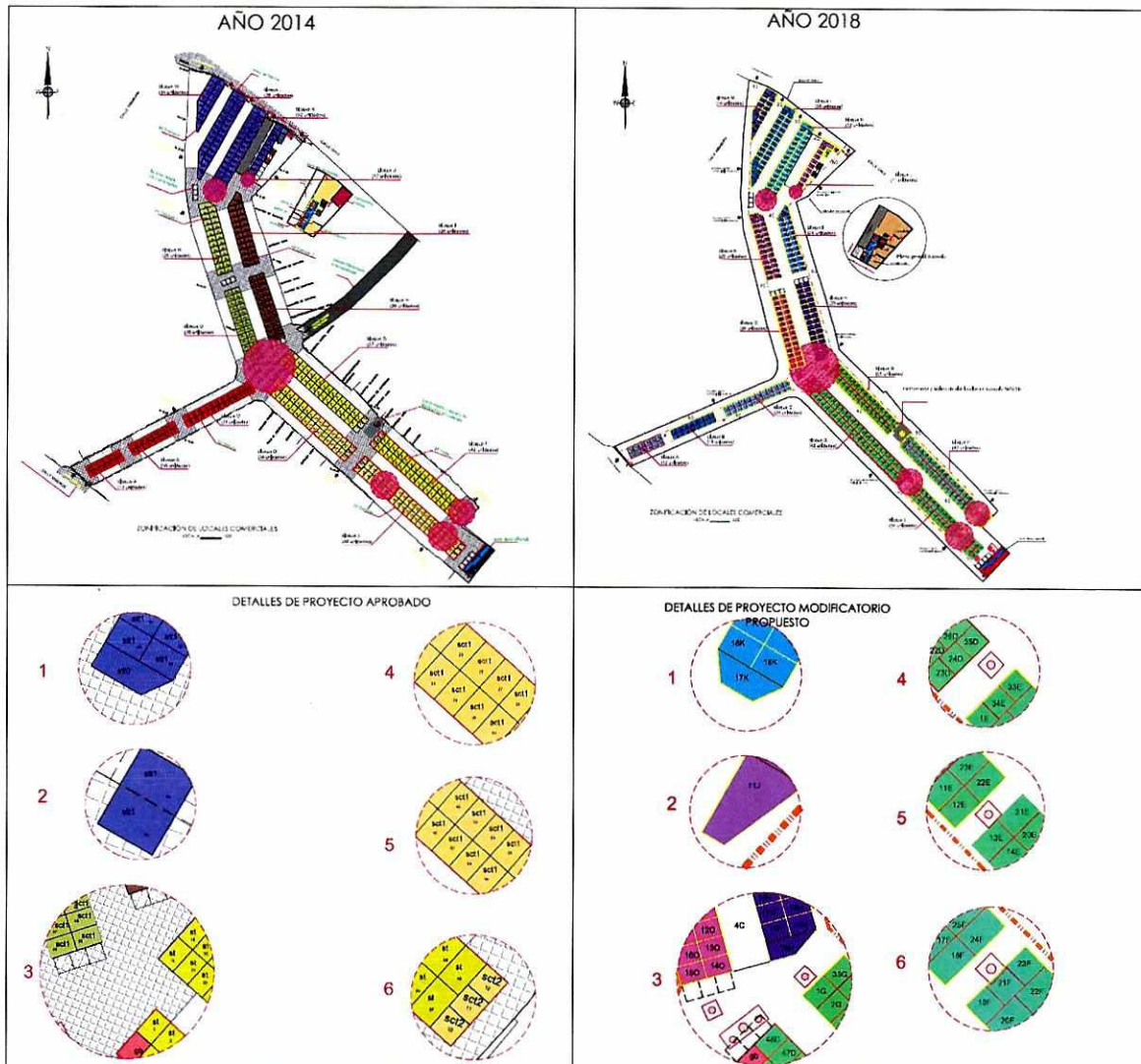


Imagen 8. Comparativo de modificaciones, izq.: Proyecto 2014; der.: Proyecto 2018. En círculo se enmarcan las modificaciones realizadas en implantación del proyecto.
Elaboración: DEPP- IMP 2018

Es necesario dejar mencionar que las modificaciones, planteadas no alteran la concepción de las diferentes ingenierías, en especial lo referente a las redes de detección y mitigación contra incendios, en este aspecto se mantiene lo aprobado por el cuerpo de bomberos es decir sistema de detección en todos los locales (sensores de detección, luces de emergencia, difusor de sonido, pulsadores, luz estroboscópica, letreros de emergencia, central de alarmas); sistema de mitigación (rociadores, extintores, gabinetes).

Varias alternativas fueron estudiadas para la implementación de una cisterna que habilite el sistema de mitigación en la fase 1, la factibilidad fue nula debido a que bajo el suelo en el que se implanta el proyecto es atravesado por el colector construido en el año 2011, así como la presencia de redes secundarias de alcantarillado, red principal de agua potable y la ubicación del soterramiento de redes eléctricas de media tensión que alimentan la cámara de seccionamiento y transformación del proyecto y las redes de baja tensión propias de los locales comerciales.

En este sentido la habilitación del sistema de mitigación en la fase 1 del proyecto, bajo recomendación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento -EPMAPS- se adaptará una acometida de 2 pulgadas desde la red de hidrantes (que posee 75 PSI de presión) para el abastecimiento de la red de rociadores (requiere una presión mínima de carga 5.0 kg/cm²) hasta que se construya la cisterna planificada en el proyecto en la fase No. 2 del proyecto.

8.3. Análisis de las modificaciones realizadas

Por lo expuesto, se indica que:

- El proyecto se desarrolla en **dos** etapas constructivas por las condicionantes del predio, así como la asignación de recursos por parte de la actual Administración Municipal.
- Las modificaciones resumidas en la imagen 8, se refieren al cambio de la implantación de los bloques D, E, F, y G (primera fase), debido a la libertad que requieren las bocas de inspección de las redes de alcantarillado, siendo necesario reubicar seis (6) locales comerciales en la siguiente fase constructiva. Los cambios que atañan en los bloques J y K, son en función de acondicionar la circulación de manera directa en los corredores evitando la generación de puntas en las esquinas de los bloques.
- Los cambios en asunto son solo a nivel de implantación, el proyecto respeta la concepción ingenieril de la estructura, sistemas hidráulicos y eléctricos; se respetan los criterios para distribuir las cargas de la nueva edificación al suelo, los criterios emitidos por el Cuerpo de Bomberos de Quito y las recomendaciones de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
- Al momento de realizar las modificaciones de obra se mantienen los criterios plasmados en planos de Ingeniería civil, Eléctrica y Sanitaria.
- La habilitación del sistema de mitigación de contra incendios en la fase 1, será alimentado desde la red de hidrantes que atraviesa el sector; y la fase 2 será alimentada con la cisterna planificada en el proyecto original.
- El sistema de detección contra incendios para la fase 1 incorpora una central contra incendios que controla los circuitos electrónicos propios de los locales comerciales a construirse en la fase. Y en la fase 2 se mantiene lo previsto en el estudio original.
- El acceso por la calle Mideros, mantiene el continuo del perfil urbano, utilizando como referente las alturas de las edificaciones colindantes.
- Las modificaciones en las áreas de locales comerciales se indican el cuadro de áreas anexo en los planos.

		PROYECTO APROBADO AÑO 2014		PROYECTO MODIFICATORIO AÑO 2018		
ESPACIO		NÚMERO	ÁREA	NÚMERO	ÁREA	
GRADAS		1	8,44 m ²	1	8,44 m ²	
CIRCULACIÓN 1		1	1844,21 m ²	1	1476,20 m ²	
CIRCULACIÓN 2		1	471,17 m ²	1	678,50 m ²	
BATERÍAS SANITARIAS		2	61,63 m ²	2	70,66 m ²	
CISTERNA		1	58,11 m ²	1	58,20 m ²	
OFICINA		1	118,88 m ²	1	112,30 m ²	
GUARDIANÍA A - B		2	7,20 m ²	2	7,19 m ²	
CASA DE TRANSFORMACION		1	0,00 m ²	1	21,34 m ²	
FASE I	BLOQUE A	12 UNIDADES	52 UNIDADES SECTOR MIDEROS	12 UNIDADES	52 UNIDADES	177,54 m ²
	BLOQUE B	16 UNIDADES		16 UNIDADES		
	BLOQUE C	24 UNIDADES		24 UNIDADES		
	BLOQUE D	36 UNIDADES	76 UNIDADES SECTOR CORTINAS	48 UNIDADES	82 UNIDADES	361,79 m ²
	BLOQUE E	48 UNIDADES		34 UNIDADES		
	BLOQUE F	42 UNIDADES	87 UNIDADES SECTOR TELAS	42 UNIDADES	75 UNIDADES	333,95 m ²
	BLOQUE G	37 UNIDADES		33 UNIDADES		
FASE II	BLOQUE H	24 UNIDADES	48 UNIDADES SECTOR CALZADO 2	29 UNIDADES	53 UNIDADES	219,65 m ²
	BLOQUE I	24 UNIDADES		24 UNIDADES		
	BLOQUE J	12 UNIDADES	86 UNIDADES SECTOR TRIÁNGULO	11 UNIDADES	85 UNIDADES	371,44 m ²
	BLOQUE K	32 UNIDADES		32 UNIDADES		
	BLOQUE L	28 UNIDADES		28 UNIDADES		
	BLOQUE M	14 UNIDADES		14 UNIDADES		
	BLOQUE N	25 UNIDADES	51 UNIDADES SECTOR CALZADO 1	25 UNIDADES	53 UNIDADES	218,80 m ²
BLOQUE O	26 UNIDADES	28 UNIDADES				
No. DE LOCALES		400 UNIDADES	400 UNIDADES	400 UNIDADES	400 UNIDADES	4.117,34 m ²

NOTA: DEL TOTAL 4.117,34 m² SE RESTA EL ÁREA DE CISTERNA Y DE GRADAS PARA EL COMPUTO FINAL DEL ÁREA SEGÚN ESCRITURA DEL IRM 4050,80 m²

- Es importante indicar que el área según escritura que consta en el IRM es 4050,80 m², sin embargo el proyecto se implantará en el área gráfica del IRM que corresponde a 2917,22 m².
- Se recomienda que las áreas circundantes al predio denominadas aceras circundantes- espacio público sean destinadas al uso público de la comunidad.

9. BIBLIOGRAFÍA

- CÓRDOVA, M. (2005). *Imagen Urbana, espacio público, memoria e identidad*. Quito: Trama.
- Diario El Telegrafo. (s.f.). *El Teelgrafo*. Recuperado el 22 de mayo de 2018, de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/179/11/la-ipiales-nacio-de-la-costumbre-del-cacho>
- Documentación cruzada con empresas municipales 2011-2017.
- GRANJA, Á. (2010). *Análisis de la situación de los comerciantes informales del centro histórico de Quito, después de su reubicación en los Centros Comerciales del Ahorro, vista desde la perspectiva de los propios comerciantes*. Quito: FLACSO.
- JURADO, F. (2008). *Calles, casas y Gente del Centro Histórico de Quito. Protagonistas de la Plaza Mayor y de las siete Cruces*. Quito: Trama.

0000052

- MDMQ-Junta de Andalucía-AECI. (2004). *Ciudad de Quito. Guía de Arquitectura. Volumen I*. Quito: Graficromo.
- NAVARRO, J. (2004). La arquitectura civil doméstica en Quito, en la época Virreinal. En E. FREIRE, *Quito: Tradiciones, testimonio y nostalgia. Tomo V* (págs. 62-66). Quito: Libresa.
- ORTIZ, A. (2007). *Damero*. Quito: Trama.
- Registro Oficial. (2009). *Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios*. Quito: S/E.

Elaborado por:



~~Wilfrido Castro~~

TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS PATRIMONIALES