

Oficio No. SG **3171**

Quito D, M, **03 OCT. 2018**

Ticket GDOC: 2018-068835

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

*Asunto: Proyecto denominado "Propuesta de Rehabilitación
Residencia Sr. Félix Solano y Flia"*

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, conoció el Oficio No. STHV-DMDU-2018-4508 de 3 de septiembre 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 definitivo denominado "Propuesta de Rehabilitación Residencia Sr. Félix Solano y Familia", en el inmueble con predio No. 82986, clave catastral 20101- 19 - 014, ubicado en la calle Los Ríos, barrio La Tola, parroquia Centro Histórico de propiedad de SOLANO RÍOS FÉLIX ROBERTO.

I. ANTECEDENTES:

- 1.** El predio N° 82986 con clave catastral 2010119014, se encuentra dentro del **Inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito con una Protección Negativa.**
- 2.** El predio N° 82986 con clave catastral 2010119014, tiene una zonificación H2 (D203-70), con forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas y Uso de Suelo (RU2) Residencial Urbano 2.
- 3.** Con oficio N° STHV-DMDU-2018-2473, con fecha 30 de Mayo de 2018, la Secretaría de Territorio devuelve al administrado el trámite para solventar observaciones técnicas.
- 4.** Mediante Guía de Control y Trámite N° 2018-068835, con fecha 12 de Julio de 2018 el administrado solicita la revisión del proyecto definitivo ubicado en el predio N° 82986 con clave catastral 20101 19 014.

II. CRITERIO TÉCNICO:

1. El propietario puede acceder a la revisión del anteproyecto, en cumplimiento de la normativa vigente y de la Resolución RT-2014-009 de esta Secretaría.
2. La propuesta arquitectónica consiste en la rehabilitación de los diferentes bloques que conforman la vivienda.
 - a. La parte frontal del predio cuenta con una edificación de 3 pisos hacia la Calle Ríos, con estructura de hormigón armado y paredes de ladrillo, que no será tomada en cuenta para la intervención, ya que la profesional a cargo del Proyecto, respalda el buen estado de conservación de la edificación, en la memoria técnica presentada a esta Secretaría.
 - b. En la parte posterior de lote existen dos bloques construidos en adobe y con techo de eternit, que presentan patologías y que serán objeto de rehabilitación.
 - c. La edificación consta de dos patios internos cuyo piso es de cemento y serán intervenidos para revisar el sistema de evacuación y aguas lluvias, cajas de revisión y tuberías.
 - d. Se construirán cámaras de ventilación y se consolidaran las bases de los muros como parte de un mantenimiento preventivo y de rehabilitación del inmueble.
3. La propuesta arquitectónica queda definida de la siguiente manera:
 - a. Se liberará el bloque de adobe existente ubicado al lado sur del lote, cuyo estado general de conservación es MALO, por lo que se propone su liberación en un área de 30.23 m².
 - b. Se propone un cambio y rediseño de cubierta, modificando la altura de uno de los bloques posteriores, para albergar un attillo (N+9.36) en donde se crean los siguientes ambientes: (1) dormitorio, (1) baño completo, el acceso al attillo será mediante una escalera tipo caracol de 0.90 m de ancho.
 - c. En el N+6.84, se modifica los ambientes existentes para crear un ½ baño, y (1) dormitorio.

Detalladas a continuación en el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS DE PROPUESTA DE REHABILITACION							
PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES No.	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE m2	ÁREA NO COMPUTABLE		AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION (AB) m2
					Construcción m2	Abierta m2	
P.B.	N=+ 0,42	Comercio	1	50,00			
	N=+ 0,27	garaje	1		23,16		
	N=+ 0,31	hall	1		5,92		
	N=+ 0,31	gradas	1		6,66		85,74
PISO 1	N=+ 3,08	Vivienda	1	79,27			
		hall	1		6,50		
		gradas	1		5,57		
		balcón	1		6,12		97,46
PISO 2	N=+ 5,66	Vivienda	1	96,44			
		vacio	1		5,18		
	N+5,46	hall	1		2,64		
		gradas	1		2,52		106,78
NIVEL POSTERIOR	N+ 5,90; 6,26 ;6,66; 6,84; 7,2	Vivienda	1	102,48			
	N+ 6,84	gradas	1		2,76		
	N+5,66; 6,67; 6,92	Patio	1			132,79	105,24
MEZZANINE	N+9,36	Vivienda	1	22,52			22,52
TERRAZA	N+8,24	Terraza	1			48,64	
TOTALES				350,71	67,03	181,43	417,74
AREA TOTAL DE TERRENO				371,02			
				COS PB.	41,10%		
				COS TOTAL	94,53%		

III.OBSERVACIONES:

1. Con fecha 23 de Agosto de 2018, se da informe favorable para la Ingeniería Eléctrica por parte de la Secretaria de Territorio.
2. Mediante Memorando DMDT-2018-376, con fecha 29 de Agosto de 2018, se da informe favorable para la Ingeniería Estructural e Hidro-Sanitaria.
3. No se requiere la aprobación de Sistema de Prevención de Incendios, dado que el proyecto no cumple con el área de construcción establecida para esta revisión.
4. Luego de la revisión técnica a la documentación presentada por el administrado se ha constatado que cumple con los requerimientos técnicos vigentes de la STHV para la presentación de proyectos de rehabilitación de bienes inmuebles patrimoniales.

IV. CONCLUSIONES:

- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite **INFORME FAVORABLE** para el proyecto definitivo "Propuesta de Rehabilitación Residencia del Sr. Félix Solano y

Flia." N° 82986 con clave catastral 20101 19 014 ubicado en la calle Los Ríos del barrio La Tola, parroquia Centro Histórico, propiedad de **SOLANO ARIAS FELIX ROBERTO**.

En tal virtud, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el viernes 28 de septiembre de 2018, con la revisión técnica favorable de sus miembros: Arq. Vinicio Salgado, delegado 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 definitivo denominado "Propuesta de Rehabilitación Residencia Sr. Félix Solano y Familia", en el inmueble con predio No. 82986, clave catastral 20101-19 - 014, ubicado en la calle Los Ríos, barrio La Tola, parroquia Centro Histórico de propiedad de SOLANO RÍOS FÉLIX ROBERTO.

Atentamente,



Arq. Viviana Figueroa

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

Anexo: 1 carpeta con documentación, planos, 1 CD (43 hojas útiles)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	J. Alemán	Gestión de Comisiones	2018-09-28	
Revisado por:	V. Figueroa	Presidenta Sub Comisión	2018-09-28	<i>V</i>

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

Fecha: 04 SEP 2018 Hora [2:3]
Nº. HOJAS 43h -
Recibido por: [Firma]

43

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

Asunto: Informe técnico proyecto definitivo

De mi consideración:

En atención al trámite 2018-068835 ingresado a esta Secretaría con fecha 12 de Julio de 2018 solicitando la revisión del proyecto definitivo denominado "Propuesta de Rehabilitación Residencia del Sr. Félix Solano y Flia." en el inmueble con predio N° 82986 con clave catastral 20101 19 014 ubicado en la calle Los Ríos del barrio La Tola, parroquia Centro Histórico, propiedad de **SOLANO ARIAS FELIX ROBERTO**, al respecto se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1. El predio N° 82986 con clave catastral 2010119014, se encuentra dentro del **Inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito con una Protección Negativa.**
2. El predio N° 82986 con clave catastral 2010119014, tiene una zonificación H2 (D203-70), con forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas y Uso de Suelo (RU2) Residencial Urbano 2.
3. Con oficio N° STHV-DMDU-2018-2473, con fecha 30 de Mayo de 2018, la Secretaría de Territorio devuelve al administrado el trámite para solventar observaciones técnicas.
4. Mediante Guía de Control y Trámite N° 2018-068835, con fecha 12 de Julio de 2018 el administrado solicita la revisión del proyecto definitivo ubicado en el predio N° 82986 con clave catastral 20101 19 014.

II. CRITERIO TÉCNICO:

1. El propietario puede acceder a la revisión del anteproyecto, en cumplimiento de la normativa vigente y de la Resolución RT-2014-009 de esta Secretaría.
2. La propuesta arquitectónica consiste en la rehabilitación de los diferentes bloques que conforman la vivienda.
 - a. La parte frontal del predio cuenta con una edificación de 3 pisos hacia la Calle Ríos, con estructura de hormigón armado y paredes de ladrillo, que no será tomada en cuenta para la intervención, ya que la profesional a cargo del

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

04/09/2018
ISA 37 mpa

Proyecto, respalda el buen estado de conservación de la edificación, en la memoria técnica presentada a esta Secretaría.

- b. En la parte posterior de lote existen dos bloques construidos en adobe y con techo de eternit, que presentan patologías y que serán objeto de rehabilitación.
- c. La edificación consta de dos patios internos cuyo piso es de cemento y serán intervenidos para revisar el sistema de evacuación y aguas lluvias, cajas de revisión y tuberías.
- d. Se construirán cámaras de ventilación y se consolidaran las bases de los muros como parte de un mantenimiento preventivo y de rehabilitación del inmueble.

3. La propuesta arquitectónica queda definida de la siguiente manera:

- a. Se liberará el bloque de adobe existente ubicado al lado sur del lote, cuyo estado general de conservación es MALO, por lo que se propone su liberación en un área de 30.23 m².
- b. Se propone un cambio y rediseño de cubierta, modificando la altura de uno de los bloques posteriores, para albergar un attilo (N+9.36) en donde se crean los siguientes ambientes: (1) dormitorio, (1) baño completo, el acceso al attilo será mediante una escalera tipo caracol de 0.90 m de ancho.
- c. En el N+6.84, se modifica los ambientes existentes para crear un ½ baño, y (1) dormitorio.

Detalladas a continuación en el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS DE PROPUESTA DE REHABILITACION							
PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES No.	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE m ²	ÁREA NO COMPUTABLE		AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION (AB) m ²
					Construcción m ²	Abierta m ²	
P.B.	N=+ 0,42	Comercio	1	50,00			
	N=+ 0,27	garaje	1		23,16		
	N=+ 0,31	hall	1		5,92		
	N=+ 0,31	gradas	1		6,66		85,74
PISO 1	N=+ 3,08	Vivienda	1	79,27			
		hall	1		6,50		
		gradas	1		5,57		
		balcón	1		6,12		97,46
PISO 2	N=+ 5,66	Vivienda	1	96,44			
		vacio	1		5,18		
	N+5,46	hall	1		2,64		
		gradas	1		2,52		106,78
NIVEL POSTERIOR	N+ 5,90; 6,26; 6,66; 6,84; 7,2	Vivienda	1	102,48			
	N+ 6,84	gradas	1		2,76		
	N+5,66; 6,67; 6,92	Patio	1			132,79	105,24
MEZZANINE	N+9,36	Vivienda	1	22,52			22,52
TERRAZA	N+8,24	Terraza	1			48,64	
TOTALES				350,71	67,03	181,43	417,74
AREA TOTAL DE TERRENO				371,02			
			COS PB.	41,10%			
			COS TOTAL	94,53%			

III. OBSERVACIONES:

1. Con fecha 23 de Agosto de 2018, se da informe favorable para la Ingeniería Eléctrica por parte de la Secretaria de Territorio.
2. Mediante Memorando DMDT-2018-376, con fecha 29 de Agosto de 2018, se da informe favorable para la Ingeniería Estructural e Hidro-Sanitaria.
3. No se requiere la aprobación de Sistema de Prevención de Incendios, dado que el proyecto no cumple con el área de construcción establecida para esta revisión.
4. Luego de la revisión técnica a la documentación presentada por el administrado se ha constatado que cumple con los requerimientos técnicos vigentes de la STHV para la presentación de proyectos de rehabilitación de bienes inmuebles patrimoniales.

IV. CONCLUSIONES:

- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite **INFORME FAVORABLE** para el proyecto definitivo "Propuesta de Rehabilitación Residencia del Sr. Félix Solano y Flia." N° 82986 con clave catastral 20101 19 014 ubicado en la calle Los Ríos del barrio La Tola, parroquia Centro Histórico, propiedad de **SOLANO ARIAS FELIX ROBERTO**.

Comunico para los fines pertinentes

Atentamente,



Arq. José Luis Barrios
**DIRECTOR METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANISTICO.
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

CC.: Arq. Marta Carrillo

Adjunto: 1 carpeta cartón; 1 cd, Informe favorable Ing. Estructural, Ing. Hidrosanitaria, Ing. Eléctrica.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	MFVásquez	UAH	20180903	
Revisión:	CProaño	UAH	20180903	

Nota: La Unidad de Áreas Históricas de la STHV remitirá a la Secretaría General del Concejo un CD con toda la documentación escaneada una vez que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio apruebe el proyecto y se emitan los Certificados de Conformidad del mismo.

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

MEMORANDO DMGT-2018-376

DE : Ing. Donny Aldeán T.

PARA : Arq. Carlos Quezada Proaño.
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)

ASUNTO : PROYECTO "REHABILITACIÓN RESIDENCIA DEL SR. FELIX SOLANO Y FLIA"

FECHA : 2018-08-29

1.- ANTECEDENTES.-

En atención al memorando No. STHV-DMDU-269-2018 que contiene el expediente con ticket No. 2018-068835, se procede con la revisión de los Estudios Estructurales e Hidro-Sanitarios para la implementación del PROYECTO "REHABILITACIÓN RESIDENCIA DEL SR. FELIX SOLANO Y FLIA", ubicada en el sector La Tola de la parroquia Centro Histórico.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

El inmueble tiene dos edificaciones, una en la parte frontal y la otra en la parte posterior que es donde se va a intervenir con la rehabilitación de la estructura. Actualmente se encuentra conformada con muros portantes de adobe y cubierta de estructura de madera con recubrimiento de eternit y zinc, la misma que actualmente se encuentra desocupada y su fin es destinarla para vivienda.

Consiste en colocar lechadas de cemento en las paredes de la edificación, rellenar las grietas con mortero, o llaves de madera y cosidos de muro. En las cabezas de muro se colocarán vigas soleras de madera tratada.

La cubierta se rediseña parcialmente y tendrá dos claraboyas de acrílico. En la caso el baño se colocarán tableros de fibrocemento que recibirá el acabado de cerámica y permitirá el tendido de las instalaciones de agua potable y desagües.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACION RECIBIDA.-

ESTUDIO ESTRUCTURAL:

LÁMINA No.	CONTENIDO
7/7	"REHABILITACIÓN RESIDENCIA DEL SR. FELIX SOLANO Y FLIA" ESTRUCTURA DE CUBIERTA
1 HOJAS	MEMORIA TÉCNICA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

ESTUDIO HIDRO-SANITARIO:

LÁMINA No.	CONTENIDO
5/7	"REHABILITACIÓN RESIDENCIA DEL SR. FELIX SOLANO Y FLIA" INSTALACIONES SANITARIAS
1 HOJAS	MEMORIA TÉCNICA DE CÁLCULO VOLÚMENES DE TANQUES

4.- DATOS DEL PROYECTO

PROYECTO : "REHABILITACIÓN RESIDENCIA DEL SR. FELIX SOLANO Y FLIA".
PREDIO : 82986
CLAVE CATASTRAL : 20101-19-014
PARROQUIA : CENTRO HISTÓRICO
BARRIO : LA TOLA

5.-ANÁLISIS POR LA NORMATIVA VIGENTE.-

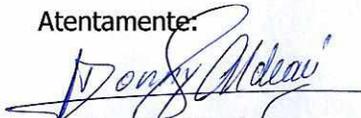
1. La revisión del presente proyecto ha sido analizado tomando como referencia las siguientes normativas:

- a) Para el análisis gravitatorio y sísmico la Norma Ecuatoriana de La Construcción (NEC-2015).
- b) Para Hormigón Armado la Norma ACI 318-18.
- c) Para la estructura metálica la Norma AISC-2018
- d) Ordenanza 156 – Licencias Metropolitanas Urbanísticas.
- e) Normas de la EMAAP-Q

6. CONCLUSIONES.-

Una vez que se ha revisado la propuesta de reforzamiento estructural y las instalaciones sanitarias, y al haber cumplido satisfactoriamente la revisión, SE EMITE EL INFORME FAVORABLE.

Atentamente:



Ing. Donny Aldeán T.

**TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN DE
GESTION TERRITORIAL**

Anexo: Documentación recibida.

INFORME TÉCNICO DE INGENIERÍA ELÉCTRICA

Asunto: Proyecto de rehabilitación "Residencia del Sr. Félix Solano y Flia."- Informe técnico Eléctrico
Ticket G-DOC N° 2018-068835

En atención al trámite 2018-068835, ingresado a esta Secretaría el 05 de julio del 2018, en relación al proyecto de rehabilitación "Residencia del Sr. Félix Solano y Flia." respecto a la propuesta de ingeniería eléctrica para el predio N° 82986, con clave catastral N° 20101-19-014, ubicado en la calle Los Ríos, barrio La Tola, parroquia Centro Histórico, propiedad de Solano Arias Félix Roberto de acuerdo a los datos del Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actual; al respecto se informa lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 05 de julio del 2018 se ingresa por primera ocasión el proyecto eléctrico emitiéndose un Informe Técnico detallando las observaciones de la documentación presentada.
2. En la primera reunión realizada el día 30 de julio de 2018 se explica las observaciones que existen dentro del diseño del sistema eléctrico y por pedido del profesional las observaciones son remitidas por escrito.
3. En la reunión realizada el día 31 de julio de 2018 se explica por segunda ocasión las observaciones que existían dentro del diseño del sistema eléctrico.
4. En la reunión realizada el día 07 de agosto del 2018 el usuario presenta por primera vez las correcciones a las observaciones del diseño del sistema eléctrico sin embargo las observaciones no han sido solventadas en su totalidad.
5. En la reunión realizada el día 14 de agosto del 2018 el usuario presenta por segunda ocasión las correcciones a las observaciones del diseño del sistema eléctrico sin embargo no han sido solventadas en su totalidad.
6. En la reunión realizada el día 21 de agosto del 2018 el usuario presenta por tercera ocasión las correcciones a las observaciones del diseño del sistema eléctrico sin embargo las observaciones no han sido solventadas en su totalidad.
7. Con fecha 23 de agosto el usuario presenta nuevamente las correcciones del diseño del sistema eléctrico cumpliendo con las observaciones emitidas en el oficio indicado en el numeral uno.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ELÉCTRICA

1. El proyecto "Residencia del Sr. Félix Solano y Flia" consta de una (01) Memoria Técnica Descriptiva, (01) plano en formato A1 de la propuesta eléctrica.
2. El contenido de la documentación presentada se detalla en la siguiente tabla:

ORDEN	CONTENIDO	NUMERACION DE LAMINAS
01	Memoria Técnica Descriptiva Plano con diseño de los sistemas de:	Cuatro (04) hojas impresas de un solo lado (firmada por la Arq. Martha Carrillo C.) Láminas:
02	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	IE 1 de 1

1. La propuesta eléctrica se resume en los siguientes puntos:
 - a. La edificación consta de un tablero general de medidores con cinco contadores de energía, de los cuales solo en uno, el medidor con denominación DTO-103, sus instalaciones serán modificadas y las instalaciones de los cuatro (04) medidores restantes con denominación ALM1, DTO-102, DTO-104 y DTO-201, según el criterio del profesional encargado del diseño se encuentran en buen estado y no constan de tomas especiales.
 - b. La medición del consumo de energía según el diseño se lo debe realizar mediante un medidor bifásico.
 - c. El proyecto consta de un (01) subtablero de distribución tipo "load center".
 - d. El calibre mínimo a utilizar para los circuitos de iluminación es 14 AWG.
 - e. El calibre mínimo a utilizar para los circuitos de tomacorrientes es 12 AWG.
 - f. Las instalaciones irán en tuberías tipo conduit de 1/2" por piso y cielo raso.
 - g. En los sitios donde las instalaciones deban ir por paredes de adobe se utilizarán canaletas de las dimensiones adecuadas según el número de conductores.
 - h. Consta de salidas especiales para los sistemas de calentador de agua con conductor mínimo de calibre 10 AWG y para 8 AWG para cocina en ductería tipo conduit de 3/4"
 - i. El alimentador del tablero proyectado será tipo TTU calibre 2 AWG en ductería conduit de 1 1/4"

ANÁLISIS CON LA NORMATIVA VIGENTE

- La revisión del presente proyecto ha sido realizado tomando como referencia las siguientes normativas:
 - Norma Ecuatoriana de Construcción [NEC-2015]
 - EEQ – Normas para sistemas de Distribución
 - Ordenanza Metropolitana No. 0260 [De las Áreas y Bienes Patrimoniales]
 - Ordenanza Metropolitana No. 0156 [De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas (LMU)]
 - Ordenanza Metropolitana No. 0172 [Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito]

CONCLUSIONES

- Una vez revisada la propuesta del proyecto rehabilitación "Residencia del Sr. Félix Solano y Flia." respecto a la propuesta de ingeniería eléctrica para el predio N° 82986, con clave catastral N° 20101-19-014, ubicado en la calle Los Ríos, barrio La Tola, parroquia Centro Histórico, propiedad de Solano Arias Félix Roberto; Se emite el **INFORME FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA** ya que la mismo cumple con lo establecido en la normativa vigente

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	H. Vásquez	U.A.H.	20180823	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20180823	



Martha Carrillo C.
ARQUITECTA

Quito, Julio 5 del 2018

Sr. Arq.
Jacobó Herdoíza B.
Secretario de Planificación, Hábitat y Vivienda
del DMQ
Presente

De mis consideraciones:

Por medio de la presente solicito a usted se sirva disponer a la Dirección de Áreas Históricas el reingreso para aprobación del proyecto de rehabilitación del departamento al interior del predio con clave catastral 20101-19-14, ubicado en la calle Los Ríos N° N4-140 de esta ciudad de propiedad del Sr. Félix Solano cuya documentación adjunto a la presente y ha sido corregida de acuerdo al informe N° STHV-DMDU-2018-2473 del 13 de Mayo del 2018.

Sin otro particular me suscribo.

Atentamente,

Arg. Martha Carrillo C.
Ced 1703861631
P-918 A.M. 808
mecarrilloc@yahoo.com
telfs. 2534243 0960997072

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA



38

SOLICITUD DE REVISIÓN DE REGLAS TÉCNICAS DEL PROYECTO TÉCNICO ARQUITECTÓNICO EN ÁREAS HISTÓRICAS (ESPECIAL)

NOMBRE DEL PROYECTO:

Código: LMU - 20 / ARQ - AH - ESP.

Formulario N°: 20

IDENTIFICACIÓN Y REGULACIONES DEL PREDIO

100	TIPO DE PROYECTO
101	Estado actual
102	Rehabilitación
103	Restitución
104	Modificatorio
105	Sustitución
106	Ampliación
107	Nuevo

IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN		
108	Número Predial	82986
109	Clave Catastral	20101 19 014
110	Parroquia	Centro Histórico
111	Barrio / Urbanización	La Tola
112	Calle / Intersec. - Nomenclatur	E5 Los Ríos N4-140
113	Zona Metropolitanata	Manuela Sáenz

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

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

200	USOS	N° de Unidades
201	Vivienda	< a 65 m2
202		> a 65 m2 < a 120 m2
203		> a 120 m2
204	Locales Comerciales	213
205	Oficinas	214
206	Bodegas comerciales	215
207	Bodegas Vivienda	Planta baja
208		Subsuelo
209	Área abierta a enajenar	218

N° Estacionamientos			Área Útil	
219	Exclusivos	Visitas	228	124,25
220			229	
221			230	
222			231	
223			232	
224			233	
225			234	
226			235	
227			236	
Σ	243	0	Σ	244

Área Bruta total		Área no comput.	
237	260,54	238	136,29
Área Útil total			
244	124,25		

RETIROS PROPUESTOS

239	Retiros Frontales (m)	Norte	0
		Sur	0
		Este	3
		Oeste	0
240	Retiro Lateral derecho (m)		0
241	Retiro Lateral izquierdo (m)		0
242	Retiro Posterior (m)		3

300	EQUIPAMIENTOS
301	
302	
303	
304	
305	
306	

307	
308	
309	
310	
311	
312	
Σ	313

ÁREAS Y ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

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

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

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

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

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

ÁREAS COMUNALES PROYECTADA	
507	Áreas Construidas
508	Áreas Abiertas
509	
510	
511	
512	

ÁREAS COMUNALES AMPLIADAS	
513	Áreas Construidas
514	Áreas Abiertas
515	
516	
517	
518	

ÁREAS TOTALES COMUNALES PLANIFIC.	
519	Áreas Construidas
520	Áreas Abiertas
521	
522	
523	
524	
Σ	0,00

600	ÁREAS COMUNALES PLANIFICADAS EN EL PRC
601	Retiros de construcción
602	Áreas verdes recreativas
603	Circulaciones peatonales
604	Circulaciones vehiculares
605	Retiros de construcción ríos
606	Retiros de construc. quebrada
607	Baterías 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	Área Bruta total de construcción	425,45
629	Áreas abiertas a enajenar	0,00
630	Áreas totales comunales construidas planificadas	0,00
631	Área a vender o enajenar	425,45

ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

700	Edificación / Áreas Comunales construidas / Vías vehiculares internas en Conjuntos Habitacionales			
Etapa	Denominac.	N° Unidades	Niveles	Área Bruta ó total
701	1	1	6,66	124,25
702				
703				
Total				124,25

Etapa	Denominac.	N° Unid.	Niveles	Área Bruta ó 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 los
804	Tres juegos de planos de patología y expediente (físico) y (CD) en formato CAD con los
805	Tres juegos de planos de intervención y expediente (físico) y (CD) en formato CAD con los
806	Tres juegos de planos de propuesta y expediente (físico) y (CD) en formato CAD con los
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
902	C. Ciudadanía o pasaporte
903	Dirección actual
904	Teléfono (s)
905	Celular
906	E - mail
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.GOB.EC

OBSERVACIONES

Arquitecta
Martha Carillo
Presente.-

Asunto: Informe Técnico Anteproyecto

De mi consideración:

En atención al GDOC N° 2018-068835 ingresado a esta Secretaría con fecha 07 de Mayo de 2018, solicitando la aprobación del Proyecto de Rehabilitación denominado: "Residencia del Sr. Félix Solano y Flia" en el inmueble con predio N° 82986 con clave catastral 20101 19 014 ubicado en la calle Los Rios del barrio La Tola, parroquia Centro Histórico, propiedad de: **SOLANO ARIAS FELIX ROBERTO**, según IRM actual, al respecto se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1. El predio N° 82986 con clave catastral 20101 19 014, se encuentra dentro del Inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito y cuenta con una catalogación: **Negativa**.
2. El predio N° 82986, cuenta con una forma de ocupación del suelo: (H) áreas históricas, Uso de Suelo (RU2) Residencial Urbano 2, Zonificación: H2 (D203H-70).

II. CRITERIO TÉCNICO:

1. El propietario puede acceder a la revisión del anteproyecto, en cumplimiento de la normativa vigente y de la Resolución RT-2014-009 de esta Secretaría,
2. Según Ord. N° 260, art 54. **Acta de aprobación y registro de proyectos modificatorios y ampliatorios:** "...Para realizar modificaciones o ampliaciones en cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos parroquiales, se requerirá, el informe favorable de la Comisión de áreas históricas y patrimonio, el que se emitirá con el cumplimiento de los requisitos..."
3. Según Ord. N° 260, art 63. **Acta de aprobación y registro de proyectos:** "...Cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, debe tomarse en cuenta que la primera etapa obligatoriamente considerará la rehabilitación de la existente..."
4. Según requisitos de la resolución **RT-2014-009** para la aprobación de proyectos en áreas históricas de rehabilitación se especifica que se deberán presentar planos de estado actual con sus respectivos cuadros de áreas completos tanto para el estado actual, como para la propuesta; así como los planos de patologías y de intervención para finalmente plantear la propuesta.
5. Según Ord. N° 156, en el anexo técnico N° 6, **Reglas técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación;** "...Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas, y puertas, ejes..."
6. Según Ord. N° 156, en el anexo técnico N° 6, **Reglas técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación;** "... Plano de implantación: en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial..."

7. Según Ord. N° 156, en el anexo técnico N° 6, **Reglas técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación**; "... Cuadro de Areas: Dentro de la primera lamina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de areas ..." Ver Cuadro.
8. Según los requerimientos técnicos de presentación de proyectos de áreas históricas de esta Secretaria **RT-009-2014**, se deberá presentar un CD, con los archivos digitales, que contengan toda la información constante en los planos impresos presentados de conformidad con las reglas técnicas y normas administrativas, los cuadros de datos (cuadro de áreas) deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo,
9. Según los requerimientos técnicos de presentación de proyectos de áreas históricas de esta Secretaria **RT-009-2014**, se deberá presentar una **Memoria Histórica**, comprende las diferentes etapas constructivas que ha tenido el inmueble, se puede desarrollar en dos partes: **Antecedentes**: Reseña histórica de dentro del contexto urbano, para luego describir las características de la edificación, tanto funcionales, morfológicas, como constructivas; **Análisis y Diagnóstico**: (indicar las épocas constructivas del inmueble, valoración del inmueble, añadidos degradantes y patologías de la edificación para finalmente indicar el estado actual del inmueble), cada una de estas memorias debe constar con la firma de responsabilidad del profesional encargado del proyecto,
10. Según los requerimientos técnicos de presentación de proyectos de áreas históricas de esta Secretaria **RT-009-2014**, se deberá presentar una **Memoria Técnica – Descriptiva**: De manera general deberá contener: procedimientos para la intervención, zonificación, de la propuesta, partido arquitectónico, descripción de la propuesta de rehabilitación arquitectónica (el planteamiento funcional que corresponda al plan de necesidades y que den respuesta a las patologías encontradas); cada memoria técnica deberá constar con la firma del profesional responsable del proyecto y determinando el estado real de conservación del inmueble,
11. Según los requerimientos técnicos de presentación de proyectos de áreas históricas de esta Secretaria **RT-009-2014**, se deberá presentar una **Memoria Fotográfica**: mediante fotografías se debe indicar las características de la arquitectura y su entorno, una secuencia especial del perfil en que se desarrolla el inmueble, elementos y estado de conservación y patologías, las fotografías deben estar claramente identificadas con un pie de foto y si el profesional lo requiere, indicadas en un plano,
12. Según los requerimientos técnicos de presentación de proyectos de áreas históricas de esta Secretaria **RT-009-2014**, se deberá adjuntar el formulario publicado en la página web del municipio www.quito.gob.ec Servicios ciudadanos, LMU Áreas Históricas, suscrito por el propietario con los datos del contacto (FORMULARIO 20).
13. Según los requerimientos técnicos de presentación de proyectos de áreas históricas de esta Secretaria **RT-009-2014**, se deberá adjuntar los documentos que acrediten la calidad en la que comparecen el administrado y el profesional, copia de cedula de ciudadanía y papeleta de votación; así como los documentos necesarios que avalen al profesional responsable (registro impreso de senescyt, copia simple del título)
14. Según la Ord. N° 260 en su Art. 47, **Alcance de las intervenciones arquitectónicas individualizadas**: "... Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación, estas deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno, pero marcando su condición de intervención actual sin mimetizarla con la edificación existente..."
15. Según la Ord. N° 260 en su Art. 54, **Nuevas Edificaciones**: "... La propuesta presentada deberá garantizar su adecuada integración con el entorno urbano..." "Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación; se respetará la tipología de patios existentes, el diseño de fachadas de nueva edificación se regirá en su composición a la proporción dominante de vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto..." Ver literales: a, b, c, d, e, del Art. Y Ordenanza Citada en este numeral.

III. OBSERVACIONES:

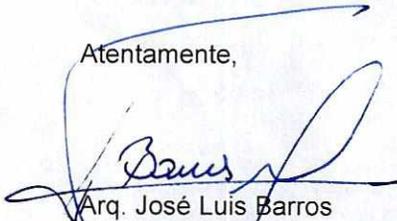
1. Luego de la revisión a la documentación ingresada, y de acuerdo a los lineamientos técnicos para la revisión de proyectos se determina que se deberá cumplir con los siguientes requerimientos:
 - El oficio de solicitud de revisión del proyecto ingresado a esta Secretaría solicita "...los permisos respectivos para la ampliación de la residencia", sin embargo este no cuenta con ningún proyecto aprobado,
 - No adjunta el formulario de presentación de proyectos en áreas históricas: LMU-20 AH, ver adjunto los requisitos de presentación de proyectos.
 - Se deberá presentar una copia de la cédula de identidad del propietario y papeleta de votación, así como los documentos que avalen al profesional (copia de título o registro impreso del Senescyt), Ver numeral 13 del Criterio Técnico del presente informe.
 - Se deberá presentar memorias técnicas especificadas en los numerales: 9, 10,11 del Criterio Técnico del presente informe; es importante que en las memorias se describa el estado real de conservación del inmueble, y que lleve la firma de responsabilidad del profesional.
 - La memoria presentada no tiene datos del predio, como: número de predio o clave catastral, falta la firma del profesional responsable.
 - Los proyectos denominados de "Rehabilitación": deberán cumplir con los planos en las diferentes etapas de revisión. Ver numeral 4 del Criterio Técnico del presente informe; no se presentan planos de Patologías.
 - Deberá presentar cuadros de áreas, según Ord 156, tanto para el estado actual, como para la propuesta.
 - Se corregirá en los planos, el dimensionamiento, se debe acotar según los parámetros descritos en la Ord. N° 156, ver numeral 5 del criterio técnico del presente informe; se debe cumplir las reglas técnicas de presentación de planos, para las diferentes etapas de presentación de planos es proyectos de rehabilitación.
 - La implantación deberá presentarse bajo los lineamientos de la Ord N°156.
 - Existen errores de diagramación, líneas sobrepuestas, se deberá mejorar la representación de los planos de intervención, se evidencia dobles flechas de sentido de pendiente, faltan ejes, numeración de gradas,
 - Se deberá verificar el diámetro mínimo de escaleras en caracol para viviendas según la Ord. N° 172. Resumen de Circulaciones.
 - Se deberá presentar los demás planos requeridos para entender en su totalidad la propuesta.
 - La numeración de los planos deberá ser de atrás hacia adelante, siendo el primero número la última hoja del expediente.
 - Se recuerda al Administrado que cualquier intervención dentro de las áreas históricas deberá cumplir con lo dispuesto en la Ord. N° 260, más las Ordenanzas vigentes en presentación de proyectos Ord.172 y Ord 156.

IV. CONCLUSIONES:

- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, devuelve al administrado el expediente en vista de que no cumple con los requisitos de presentación de proyectos en áreas históricas, a fin de que cuando complete la información requerida en el presente informe, reingrese el trámite.
- Se deberá verificar el cumplimiento de las Ordenanzas Metropolitanas descritas en el presente informe técnico,
- Se deberá adjuntar una copia del presente oficio para el reingreso del trámite.
- Se adjunta al presente informe, los requisitos de presentación de proyectos de rehabilitación.
- Si el profesional requiere, puede contar con asesoría técnica previo a la presentación de la propuesta, para ello deberá acercarse a las oficinas de esta Secretaría en horarios de atención al público.

Comunico para los fines pertinentes:

Atentamente,



Arq. José Luis Barros

Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico
SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: 1 carpeta de cartón, color azul, 1 CD.
Lineamientos de presentación de proyectos.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	MFVásquez	UAH	20180523	
Revisión:	VFiguroa	UAH	20180523	

REQUISITOS DE APROBACION DE PROYECTOS EN ÁREAS HISTÓRICAS PARA REHABILITACIÓN

Mediante Resolución RT2014-009 de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda se solicita los siguientes requisitos previos a la aprobación de un proyecto en Áreas Históricas.

1. Solicitud dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda adjuntando el formulario publicado en la página web del municipio www.quito.gob.ec Servicios Ciudadanos, LMU Áreas Históricas; suscrito por el propietario con los datos de contacto. (FORMULARIO N°20 Y FORMULARIO N°21 para proyectos definitivos).
2. Documentos que acrediten la calidad en la que comparece el administrado. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal; así como los documentos necesarios que avalen al profesional responsable
3. Copia simple de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
4. Acta debidamente notariada del consentimiento de los copropietarios cuando se trate de predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, si ya se ha realizado la transferencia de dominio.
5. **Proyecto Arquitectónico:** Las memorias y planos a presentar se describen a continuación:
 - a) **Memoria histórica del predio:** Debe comprender la descripción de las diferentes etapas constructivas que ha tenido el inmueble; y se puede desarrollar en dos partes: 1) **Antecedentes** (comenzando con una breve reseña histórica dentro de un contexto urbano, para luego describir las características de la edificación, tanto funcionales, morfológicas como constructivas); 2) **Análisis y diagnóstico** (indicar las épocas constructivas del inmueble, valoración del inmueble, añadidos, degradantes y patologías de la edificación para finalmente indicar el estado actual del inmueble).
Si el inmueble cuenta con bienes muebles significativos (cielos-rasos de latón, pintura mural, taraceados, papel tapiz y otros elementos decorativos) se debe especificar en la memoria.
 - b) **Memoria técnica-descriptiva:** De manera general deberá contener: procedimiento para la intervención, zonificación de la propuesta, partido arquitectónico, descripción de la **propuesta de rehabilitación arquitectónica** (el planteamiento funcional que responda al plan de necesidades y que den respuesta a las patologías encontradas); se debe considerar lo establecido en la Ordenanza Metropolitana N°260 en el artículo correspondiente a obras de rehabilitación.
 - c) **Memoria fotográfica del inmueble:** mediante fotografías se debe indicar las características de la arquitectura y su entorno, una secuencia espacial del perfil en el que se desarrolla el inmueble, elementos ornamentales, bienes muebles y estado de la edificación; además, incluir las fotografías más relevantes de los espacios del inmueble y las patologías. Las fotografías deben estar claramente identificadas con un pie de foto y si el profesional requiere pueden estar indicadas en un plano.
 - d) **PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y/O URBANOS**
Se presentan tanto para proyecto preliminar como para proyecto definitivo, los siguientes tipos de planos:

[Handwritten signature]

- **Planos de Estado Actual (para edificaciones existentes):** Los que deben representar el estado en el cual se encuentra el inmueble, indicando materiales constructivos que faciliten la lectura de los planos.
- **Planos de Patologías (Para edificaciones existentes):** Los que deben indicar todos los daños que tiene el inmueble con su posible solución, se los puede representar en el plano mediante simbología o fotografías (*patologías: fisuras, grietas, rajaduras, desprendimientos, pudriciones, humedad, oxidación, asentamientos, deformaciones, flejados, pandeos, etc.*)
- **Planos de intervención (Para edificaciones existentes):** En estos planos se deben indicar los grados de intervención que va a tener el inmueble y que debe estar estrictamente ligados con las formas de intervención; los grados pueden ser:
 - Mantenimiento** Actividades que permiten al inmueble conservar sus características físicas y funcionales; pueden ser correctivo (arreglo de defectos) o preventivo (revisión anticipada).
 - Liberación** Actividades de eliminación de los elementos y componentes añadidos que degraden al inmueble
 - Consolidación** Actividades que tienen como objetivo detener la pérdida de propiedades en elementos y componentes del inmueble
 - Complementación** Actividades que completan o reincorporan partes, fragmentos o piezas de los elementos afectados
 - Integración** Actividades que incorporan nuevas partes, fragmentos o piezas de los elementos afectados
 - Sustitución** Actividades de reemplazo de elementos o componentes deteriorados
 - Reconstrucción** Implica volver a materializar elementos o componentes perdidos en edificaciones (está estrictamente ligada con restauración reconstructiva)
- **Planos de propuesta (Para edificaciones existentes y de obra nueva):** Se deberá indicar como queda la edificación rehabilitada con el indicativo de los materiales constructivos y en cumplimiento de todo lo que establece la Ordenanza Metropolitana N°260.

Dependiendo el análisis realizado y la orientación que se pretende seguir en la operación, se distingue en función de los objetivos, alcances, condiciones del estado del sitio o edificio las siguientes operaciones primarias, las mismas que se deben sujetar a las normas vigentes:

Regeneración: Actuación física y socio-económica de recuperación o incremento de la calidad del espacio público, para áreas que se encuentre dentro de la delimitación histórica de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo y la Ordenanza Metropolitana N°260; se deben presentar los cuatro tipos de planos.

Refuncionalización: Actuación física de transformación de zonas o ambientes en nuevos espacios para usos distintos a los actuales o a los originales, se puede dar en edificaciones con catalogación Parcial Rehabilitable o Negativa.; se deben presentar los cuatro tipos de planos.

Renovación: Proceso denominado como sustitución, solo para casos de edificaciones que cuenten con catalogación negativa de acuerdo a lo que establece la Ordenanza Metropolitana N°260, proceso físico de recambio y reposición de elementos con otros de distintas características; se deben presentar los cuatro tipos de planos.

Rehabilitación: Proceso físico y socio económico de recuperación y puesta en valor de las edificaciones o áreas urbanas mediante el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad, se da en edificaciones con catalogación Parcial Rehabilitable o Negativa, se deben presentar los cuatro tipos de planos.

Restauración: Proceso físico de recuperación integral de sitios y edificaciones con las características originales de materialización, están fuertemente asociadas al simbolismo y valor histórico de los monumentos, es decir, es aplicable para inmuebles con catalogación Absoluta; se deben presentar los cuatro tipos de planos.

Obra nueva: Proyectos que se desarrollan en áreas históricas las cuales se encuentran en procesos de complementación o consolidación urbana; son predios baldíos que no cuentan con una catalogación patrimonial; se deben presentar solo los planos de propuesta. (referirse a los lineamientos específicos)

6. **Proyecto de ingenierías:** Las memorias y planos a presentar son tanto para edificaciones existentes como de obra nueva y se presentan a nivel de proyecto definitivos describen a continuación:

a) **PLANOS DEL ESTUDIO ELECTRICO**

- **Memoria técnica descriptiva de la propuesta:** Se deberá presentar una memoria con el estudio de carga y demanda eléctrica y compararla con la acometida eléctrica existente, se deberá plantear la solución para la acometida eléctrica principal y el contador de energía eléctrica existente, además de mencionar si las instalaciones son nuevas irán sobrepuestas o embebidas en los muros (según sea el caso) o cielos rasos, los planos eléctricos y electrónicos deberán estar diferenciados.

- **Planos eléctricos:** En éstos deben constar: Sistema de iluminación, sistema de fuerza, sistemas especiales y sistema electrónico.

Entre otras se debe considerar las siguientes normas: Normas Ecuatorianas de la Construcción NEC, Normas de la Empresa Eléctrica Quito S.A., Normas CNT, Código Eléctrico Ecuatoriano, National Electric Code NEC, ansi/tia-568-c.0: "cableado de telecomunicaciones genérico para instalaciones de clientes", ansi/tia-568-c.1: "norma para sistemas de cableado de telecomunicaciones en edificios comerciales", ansi/tia-568-c.2: "norma para sistemas de cableado de telecomunicaciones con pares, ansi/tia-568-c.3: "norma para sistemas de cableado de telecomunicaciones en fibra óptica", tia/eia-569 a rev17: "estándares de rutas y espacios de telecomunicaciones para para edificios comerciales".

b) **PLANOS DEL ESTUDIO ESTRUCTURAL**

- **Memoria técnica descriptiva de la propuesta:** Se presentará una memoria estructural en la que se especifique claramente para proyectos de rehabilitación, si es necesario una estructura nueva, esta debe ser independiente de la estructura existente, y debidamente detallados los materiales constructivos, los mismos que deben ser totalmente compatibles. Debe constar también el estudio de suelos, memoria de diseños constructivos de: plintos, columnas, vigas, losas de cimentación de entresijos, cubiertas, rehabilitación de paredes o muros existentes y Describir en la memoria técnica el análisis y diseño estructural empleado, indicar los parámetros y factores con que realizó el cálculo, además el análisis sísmico y de torsión

- **Planos estructurales:** En éstos deben constar todos los elementos y componentes estructurales que se requieran para contar con un inmueble totalmente estable, los mismos que deberán estar sujetos a la normativa vigente.

c) **PLANOS DEL ESTUDIO HIROSANITARIO**

- **Memoria técnica descriptiva de la propuesta:** Se presentará una memoria hidrosanitaria en donde se debe especificar claramente las redes con su captación y desalojo, las redes deben estar debidamente diferenciadas, porcentajes de pendientes para redes sanitarias, materiales a emplearse, ubicación de cajas de revisión para aguas servidas y aguas lluvia, y todos los elementos indispensables para un correcto funcionamiento de las instalaciones.

- **Planos hidrosanitarios:** En éstos deben constar: **Sistema de agua potable** (Acometida de agua potable, Red de distribución de agua potable a: sanitarios, baños, lavamanos...otros, Red de distribución de agua caliente: equipos (calefones, termostatos, etc), Diámetro de tuberías, Material de tuberías a emplearse, Válvulas (ubicación), Diseños constructivos de Sanitarios, baños, lavamanos y demás elementos sanitarios que contenga el proyecto, Cálculos hidráulicos e indicar la norma que emplea, Cisternas y sus accesorios, bombas, cuarto de máquinas, cálculos hidráulicos); **Sistema de evacuación de aguas servidas y aguas pluviales** (Ramales colectores de piso, Bajantes de aguas servidas y pluviales, Cajas de revisión, ubicación, pendientes y sentidos de flujo, Diámetro de tubería y materiales, Diseños constructivos de: empate de tuberías, cajas de revisión con sus elementos, Red de aguas pluviales, Tubos de ventilación (para edificaciones de más de tres pisos)).



7. PLANOS DE SISTEMA DE PROTECCION DE INCENDIOS

Para la aprobación del Visto Bueno de Planos de Bomberos con el Sistema de Protección Contra incendios, a partir del día Lunes 03 de julio de 2017, La Dirección de Prevención e Ingeniería del Fuego pone en funcionamiento el **SISTEMA DECLARATIVO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS**. Para acceder a dicha herramienta se deberá ingresar a la siguiente dirección WEB <http://portalat.bomberosquito.gob.ec/DeclarativoAreaTecnica/>

Presentar dos carpetas:

- **Carpeta 1**- Reposará en los archivos del CB-DMQ y se constituye por los literales del "a" al "d" (descritos abajo)
 - **Carpeta 2**- Constituida por los ítems "a" y "b" (descritos abajo), documentación que será sellada y entregada al USUARIO con el **Informe del Visto Bueno de planos**.
- a) Un juego completo de planos originales con el sistema de prevención y control de incendios, los que irán con la abreviatura EE (Estudios especiales), simbología de todo el sistema contra incendio instalado debe estar en color rojo, los planos deben ir con las respectivas firmas de responsabilidad. (entregar cd en formato PDF, archivos individuales tamaño máximo 5mb una vez aprobado el VBP).
 - b) Memoria técnica (Formulario Auto Declarativo) del Sistema de Prevención de Incendios con firmas originales. Impresa de la página web.
 - c) Copia de un juego de planos arquitectónicos aprobados por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, debidamente sellados, y Medios de Egreso CB-DMQ.

INFORMACIÓN GENERAL:

- Deberá presentar 1 copia en formato A1 y 1 en formato A3.
- Todas las láminas deberán estar membretadas en las que consten la información del proyecto y las firmas del propietario y profesional responsable con fecha actualizada; además, los planos deben tener una identificación de acuerdo a cada uno de ellos, y no contar con la misma numeración.
- Se deberá graficar con las normas de dibujo y contener la información necesaria que permita una lectura clara del proyecto y se utilizará una escala adecuada, se sujetarán a las normas de arquitectura y urbanismo establecidas en las Ordenanzas Metropolitanas N°172 y N°156; se deberán presentar cuadros de áreas completos tanto para el estado actual como para la propuesta, el cuadro de áreas estará sujetos a lo que establece la Ordenanza Metropolitana N°156.
- En los planos de ingenierías utilizar colores y simbologías para representar los diferentes sistemas.
- Presentar un CD con los archivos digitales de lectura (PDF), que contengan toda la información constante en los planos impresos presentados de conformidad con las reglas técnicas y normas administrativas; los cuadros de datos deberán incluirse en el CD en formato de hoja de cálculo.
- Todos los estudios (arquitectónicos y de ingenierías) deberán estar debidamente numerados de atrás para adelante y de forma continua.
- Para la revisión del proyecto preliminar (anteproyecto) se deberá presentar todo lo indicado en el numeral 5
- Para la revisión del proyecto definitivo y la correspondiente aprobación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio se deberá presentar todo lo indicado en los numerales 5 y 6; se recomienda presentar en carpetas independientes, considerando que la numeración deber ser de atrás para adelante y en forma continua.
- Para la emisión de los certificados de conformidad se deberá contar también con el Visto Bueno de planos del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, para ello se deberá presentar a esta Secretaría con los requerimientos indicados en el numeral 7, la misma que no debe estar numerada y que se revisará en las mesas técnica que se realizan todos los viernes en esta Secretaría.
- Una vez aprobado el proyecto definitivo, la STHV se comunicará con el administrado para solicitarle se realice el escaneo de toda la información en un cd, la misma que se subirá al sistema SLUM para que el administrado cuente con los certificados de conformidad correspondientes y pueda acceder a la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 en la administración zonal respectiva.

MEMORIA TECNICA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DE INSTALACIONES DE AGUA POTABLE Y DESAGUES DEL INMUEBLE DEL PROPIEDAD DEL SR. FÉLIX SOLANO ARIAS

1. ANTEDECENTES:

El predio propiedad del Sr. Felix Roberto Salano Arias, N° 82986 con clave catastral 20101 19 014, ubicado en la calle Los Ríos del Barrio la Tola, en la Zona de Amortiguamiento del CHQ que tiene dos edificaciones: una al frente del lote de tres pisos construida con estructura de hormigón y paredes de ladrillo, y la segunda, en la parte posterior del predio, de un piso construida con muros portantes de adobe y con cubierta de estructura de madera y recubrimiento de eternit y zinc. Esta segunda edificación que al momento se halla desocupada será objeto de la rehabilitación para volverla al uso original que es vivienda.

Se inspeccionaron las instalaciones sanitarias de la edificación a rehabilitar encontrándose que los materiales en la mayor parte ya han cumplido su período de vida útil y algunas de ellas se han realizado de manera provisional. Adicionalmente, según la propuesta arquitectónica algunas de las salidas de agua potable no son necesarias por lo que todas las instalaciones serán completamente nuevas.

El sistema de evacuación de aguas lluvias de la cubierta está dañado e incompleto y debido a que se realizará el cambio total de la cubierta, será necesario instalar un sistema nuevo.

2. PROPUESTA DE DE INSTALACIONES DE AGUA POTABLE Y DESAGUES

La edificación tiene acometida de agua y medidor por lo que el cambio de instalaciones es interno. La vivienda original tiene dos baños completos, una cocina y una lavandería en la parte posterior. Adicionalmente en la construcción que será liberada se han realizado instalaciones provisionales para maquina lavadora. El proyecto de rehabilitación plantea la creación de un medio baño y un espacio para máquina lavadora con instalaciones definitivas. Es decir que solamente se crea un medio baño por lo que las necesidades de consumo de agua y eliminación de aguas servidas no se incrementarán con relación a los servicios de la construcción original.

Para las instalaciones de agua potable se utilizarán tuberías plásticas tipo hidro 3 con todos los accesorios necesarios de acuerdo a los planos. Debido a que se levantarán los piso, se aprovechará esta oportunidad para colocar las tuberías tanto de desagües como de agua potable por el piso y se procurará no pasar tuberías a través de los muros de adobe.

Las tuberías para el sistema de desagües será de pvc reforzada que garantiza una mayor durabilidad. Las cajas de revisión existentes se revisarán y repararán si es posible, en caso contrario se construirán nuevas. Especial atención se dará a las instalaciones del baño existente que se mantiene para corregir, si es del caso, sus deficiencias.

Debido a que la cubierta será sustituida se creará un sistema de desagües de aguas lluvias totalmente nuevo, y las conexiones al sistema de desagües del patio será totalmente revisado y renovado.


Arq. Martha Carrillo C.
P-918

Junio 2018

MEMORIA TECNICA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE DEL PROPIEDAD DEL SR. FÉLIX SOLANO ARIAS

1. ANTEDECENTES:

El predio propiedad del Sr. Felix Roberto Salano Arias, N° 82986 con clave catastral 20101 19 014, ubicado en la calle Los Ríos del Barrio la Tola, en la Zona de Amortiguamiento del CHQ que tiene dos edificaciones: una al frente del lote de tres pisos construida con estructura de hormigón y paredes de ladrillo, y la segunda, en la parte posterior del predio, de un piso construida con muros portantes de adobe y con cubierta de estructura de madera y recubrimiento de eternit y zinc. Esta segunda edificación que al momento se halla desocupada será objeto de la rehabilitación para volverla al uso original que es vivienda.

Luego de una inspección detallada se verificó que la cubierta se encuentra en mal estado al contrario de los muros se hallan en buen estado por lo que la edificación será objeto de una rehabilitación y reforzamiento estructural que incluye el cambio de cubierta, la consolidación de las cabezas de muros y la colocación de vigas soleras sobre todos los muros que recibirán la nueva cubierta de madera y fibrocemento.

2. PROPUESTA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Las paredes de la edificación serán consolidadas con lechadas de cemento en las fisuras que se detecten, cuando se libere la cubierta. Si se observaren grietas se utilizará mortero, y si el caso lo amerita se colocarán llaves de madera o se realizarán cosidos y descosidos de muros. Todas las cabezas de muro se consolidarán y se colocarán vigas soleras de .08x.16 cm. de madera tratada de la mejor calidad como se indica en los planos y detalles constructivos para lograr un mejor refuerzo de la estructura portante.

La cubierta se rediseña parcialmente moviendo el cumbrero a 1,36 m del eje 2 para lograr mayor altura que permita la creación del entrepiso y eliminar la limahoya de la parte posterior, creando una cubierta a dos aguas. En la parte frontal se mantiene la limahoya con el fin de que el bloque norte de la construcción mantenga la cubierta igual que la original. Será necesario aumentar la altura de algunas de las paredes a fin de lograr las pendientes necesarias para la nueva cubierta. La cubierta tendrá una pendiente de 30° como lo establece la norma. El recubrimiento será con placas de fibrocemento denominadas P10. La cubierta tendrá dos claraboyas, una en cada lado de la cubierta que se ubicarán el baño del atillo y, la segunda sobre la doble altura que se crea en la sala. Las claraboyas serán de acrílico tipo p10 cuya onda es igual a la de fibrocemento por lo que se elimina el riesgo de filtraciones o goteras.

Le entrepiso que se crea se ubica entre los ejes 2 y 3; A y D como se ve en planos. También se indica la forma de colocación de vigas del entrepiso cada 0,60m. La vigas serán de 0,08 x 0,16 m. de longitudes variadas sobre las que se colocará madera contrachapada de 18mm. que recibirá en entablado. En el caso del baño se colocarán tableros de fibrocemento que recibirá el acabado de cerámica y permitirán el tendido de las instalaciones de agua potable y desagües.

Se realizarán inspecciones del estado de las cimentaciones y la base de los muros al destapar los pisos, y si es necesarios se realizarán las consolidaciones que ameriten. El retiro de pisos servirá también para destapar los mechinales que han sido cerrados en algunos casos creando cámaras de ventilación que permitan secar humedades ocasionadas por la falta de circulación de aire en la base de la edificación.


Arq. Martha Carrillo C.
P-918

Junio 2018

