

Oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0007

Quito, D.M., 15 de agosto de 2019

Asunto: Informe de inmuebles inventariados que no constan en la Resolución de Protección Transitoria No. 017-DE-INPC-2019

Señora
Luz Elena Coloma Escobar
Concejala Metropolitana
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Abogado
Carlos Fernando Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Documento No. GADDMQ-IMP-2019-2449-O.

Una vez revisado en Informe Técnico N°DIP-2019/45 elaborado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio, en relación a los inmuebles que habiendo formado parte del listado de bienes inmuebles protegidos del Distrito Metropolitano de Quito mediante la Resolución C-250 del Concejo Metropolitano, no constan en la Resolución No.017-DE-INPC-2019 en la que se establecen los ciento cuarenta y cuatro (144) predios que estarán protegidos bajo el régimen transitorio de protección dentro del proceso de declaratoria como bienes del patrimonio nacional, adjunto sírvase encontrar el informe correspondiente elaborado por esta Secretaría.

Atentamente,

Arq. Adriana Lucia Avila Santacruz
DIRECTORA METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0007

Quito, D.M., 15 de agosto de 2019

Referencias:

- GADDMQ-IMP-2019-2449-O

Anexos:

- GADDMQ-IMP-2019-2449-O S.T.H.V..pdf

- Informe técnico elaborado por la STHV.

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|--|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: CAROLINA ELIZABETH PROAÑO YEPEZ | cepy | STHV-DMDU | 2019-08-15 | |
| Revisado por: VIVIANA VANESSA FIGUEROA PARRA | VVFP | STHV-DMDU | 2019-08-15 | |
| Aprobado por: ADRIANA LUCIA AVILA SANTACRUZ | ALAS | STHV-DMDU | 2019-08-15 | |

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

UNIDAD DE ÁREAS HISTÓRICAS

INFORME TÉCNICO

Asunto: Inmuebles que no constan en la Resolución No.017-DE-INPC-2019

I. ANTECEDENTES:

Mediante Resolución de Concejo Metropolitano C-250 de fecha 16 diciembre de 2014, se incorporaron en el inventario de bienes protegidos del Distrito Metropolitano de Quito ciento sesenta y ocho (168) predios con inmuebles con valor patrimonial.

La Ley Orgánica de Cultura sancionada el 30 de diciembre de 2016 establece que los bienes inmuebles con valor patrimonial producidos después de 1940, para ser incorporados al inventario nacional de bienes inmuebles patrimoniales, deben cumplir con un proceso de declaratoria que como primer paso requiere el establecer un régimen transitorio de protección de hasta 2 años, tiempo durante el cual se analizará de manera individual estos inmuebles para verificar su carácter patrimonial.

Con fecha 26 de marzo de 2019 mediante Resolución No.017-DE-INPC-2019, se establecieron ciento cuarenta y cuatro (144) predios pertenecientes al barrio La Floresta para ser protegidos bajo el régimen transitorio mientras se cumplen los protocolos necesarios para su incorporación al inventario nacional, quedando fuera de este régimen veinte y tres (23) predios que de manera preliminar se estableció que habían perdido su valor patrimonial y cuatro (4) que fueron derrocados con anterioridad. Se incorporaron a este régimen tres (3) predios identificados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

II. INFORME TÉCNICO

1. ANÁLISIS DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45

Una vez revisado en Informe Técnico N°DIP-2019/45 elaborado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio, en relación a los veinte y siete (27) inmuebles que habiendo formado parte del listado de bienes inmuebles protegidos del Distrito Metropolitano de Quito mediante la Resolución C-250 del Concejo Metropolitano, no constan en la Resolución No.017-DE-INPC-2019 en la que se establecen los ciento cuarenta y cuatro (144) predios que estarán protegidos bajo el régimen

transitorio de protección dentro del proceso de declaratoria como bienes del patrimonio nacional; al respecto informo lo siguiente:

- 1.1 De los veinte y siete (27) predios que habiendo estado listados en la Resolución C-250 del Concejo Metropolitano, no constan en la Resolución No.017-DE-INPC-2019 referente al régimen transitorio de protección, se ha determinado que cuatro (4) han sido objeto de derrocamiento y son los siguientes:

| N° | PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO |
|----|---|---|
| 1 | 94877 | PRIETO AVELLANEDA GLORIA CECILIA |
| 2 | 41954 ACTUALMENTE 3695516 UNIFICACIÓN PREDIAL 41954 Y 47510 | TITUSUNTA LOPE DANIEL OMAR |
| 3 | 8108 | CASTILLO SOTO ROSARIO |
| 4 | 50843 | HOYOS SANTACOLOMA ANGEL MARIA Y OTRO |

- 1.2 Habiendo analizado de manera individual cada uno de los veinte y tres (23) predios que no cuentan con la protección del régimen transitorio establecido en la Resolución No.017-DE-INPC-2019, se ha determinado que mediante la aplicación del Baremo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, a once (11) predios les correspondería Protección Condicionada y deberán ser considerados dentro de una nueva Resolución de Régimen Transitorio de Protección dentro del proceso de declaratoria como bienes del patrimonio nacional. Los once (11) predios en mención son los que se enlistan a continuación:

| N° | PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE BAREMO INPC | PROTECCIÓN |
|----|--------|---|---------------------|--------------|
| 1 | 10353 | BASANTES BARROS MARCO ANTONIO | 20 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 2 | 13386 | CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A. | 21 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 3 | 19374 | AGROPECUARIA DE PINTAG PINTAGRO CIA. LTDA | 24 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 4 | 125288 | LEON TRUJILLO BOLIVAR OSWALDO | 19 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 5 | 29997 | EMBAJADA DE ESPAÑA EN QUITO | 24 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 6 | 198754 | ADMINIST. GRAL. DEL ESTADO DE ESPAÑA | 24 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 7 | 14568 | GUACHI ROJANO HUGO ANIBAL | 22 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 8 | 75723 | MUÑOZ SUAREZ LOURDES HIPATIA | 21 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 9 | 45699 | JARAMILLO VERGARA EUGENIA SILVANA | 22 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 10 | 85523 | HERDOIZA CONSTRUCCIONES S.A. CRESPO | 17 PUNTOS | CONDICIONADA |
| 11 | 2606 | HERDOIZA CONSTRUCCIONES S A CRESPO | 16 PUNTOS | CONDICIONADA |

1.3 De igual manera que en el punto anterior, habiendo aplicado el Baremo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural se determinó que los doce (12) inmuebles emplazados en los predios que a continuación se enlistan, no poseen valor patrimonial relevante que justifique su inclusión en el Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales, por lo que no se los ha considerado dentro de la Resolución No.017-DE-INPC-2019.

| N° | PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE BAREMO INPC | PROTECCIÓN |
|----|--------|--------------------------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 61255 | VEGA DAQUI MARIA DE LOURDES Y HNAS. | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 2 | 29884 | SANDOVAL CARVAJAL LUISA MARIA | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 3 | 2144 | ALIAGA SANCHO DIEGO MAURICIO | 15 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 4 | 81345 | VASQUEZ FLORES PABLO HONORATO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 5 | 6235 | ARMIJOS ESPEJO AUGURIO OLMEDO | 12 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 6 | 578712 | HARO SANGOQUIZA CARLOS XAVIER Y OTRO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 7 | 81342 | SILVA SILVA XAVIER ROLANDO | 12 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 8 | 833 | AGUILAR D MOREIRA LAURA MARI | 12 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 9 | 49621 | LOPEZ ALBUJA JAIME JACINTO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 10 | 8068 | BENITEZ BALDASARI ROBERTO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 11 | 80564 | SANDOVAL MOYA JUAN FRANCISCO | 10 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 12 | 1802 | ALBORNOZ ROJAS HUGO OSWALDO HRDS | 15 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |

1.4 De acuerdo a lo manifestado en la mesa de trabajo llevada a cabo en las instalaciones del Instituto Metropolitano de Patrimonio con fecha 05 de agosto de 2019, con la presencia de representantes de la Secretaría de Territorio, Instituto Nacional de Patrimonio Cultura, Señor Cronista de la Ciudad y Colegio de Arquitectos, se recomendó que el predio N°8068 que fue catalogado "Sin protección", sea reconsiderado para la aplicación del régimen transitorio de protección en su siguiente etapa, debido a que es una muestra importante de arquitectura moderna.

1.5 En cuanto al predio N°80564 se recomienda verificar la existencia de un expediente abierto en la Agencia Metropolitana de Control, por cuanto las modificaciones llevadas a cabo en el inmueble, no cuentan con informe favorable emitido por esta Secretaría, lo cual es procedente debido a que, hasta la actualidad el predio forma parte de la Resolución C-250 del Concejo Metropolitano.

1.6 En referencia al predio N°85523 ubicado en la calle Valladolid y Francisco Salazar, una vez analizado aplicando el baremo del INPC, fue catalogado con "Protección Condicionada"; sin embargo es importante mencionar que su valoración se debe a la antigüedad y al tramo en el que se inscribe el inmueble, mas no a las características tipomorfológicas del mismo, habiendo sido valorado de la siguiente forma:

| BAREMO INPC | |
|------------------------|----------------|
| CRITERIO | PUNTAJE |
| Antigüedad | 8 |
| Estético formal | 1 |
| Tipológico Funcional | 0 |
| Técnico Constructivo | 1 |
| Entorno Urbano Natural | 7 |
| TOTAL | 17 |

En el caso del predio N°2606 ubicado en las calles Toledo y Francisco Salazar, su valoración es similar al del predio antes mencionado en este numeral; es decir que su valoración no corresponde a características morfológicas, tipológicas o constructivas que merezcan su preservación, si no a la antigüedad del inmueble original y al tramo en el que se inscribe y corresponde a la tabla que se observa a continuación:

| BAREMO INPC | |
|------------------------|----------------|
| CRITERIO | PUNTAJE |
| Antigüedad | 8 |
| Estético formal | 0 |
| Tipológico Funcional | 0 |
| Técnico Constructivo | 1 |
| Entorno Urbano Natural | 7 |
| TOTAL | 16 |

Por lo antes expuesto, la recomendación de esta Secretaría es que durante el proceso de incorporación de estos predios al Inventario Nacional, en su análisis individual y de conjunto se revea su aporte arquitectónico y urbano para el sector.

2. ANÁLISIS COMPARTIDO DE LA VALORACIÓN 2014 VS. VALORACIÓN 2019

PREDIO 61255 (PREDIO CON NUMERAL 1 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|-------------------------------------|--------------|--------------|------------|--|----------------------|---|------------------------|---------------------------------|
| 61255 | VEGA DAQUI MARIA DE LOURDES Y HNAS. | 14 | 22 | OK | <p>Alteración: bloque construido en el retiro lateral del inmueble. (Existentes 2014)</p> <p>Análisis.- En el año 2014 la alteración ya existía, sin embargo, se consideró que el bloque levantado en el retiro lateral era una alteración leve. En el año 2019 se determinó que este volumen no es independiente, sino que está conectado al inmueble original por lo que constituye una <i>Alteración Media</i> a nivel morfológico y tipológico, pues se ha bloqueado la fachada lateral y se ha alterado la distribución interior del inmueble; en consecuencia los puntajes asignados en el criterio estético formal y tipológico funcional son menores que en el año 2014.</p> | | <p>Alteración: incorporación de nueva estructura de hormigón armado. Análisis.- en el álbum fotográfico del año 2014 se observa elementos estructurales contemporáneos como vigas de hormigón que no fueron considerados para la evaluación del inmueble en ese año; de manera imprecisa se definió el sistema constructivo como <i>tradicional y estado de conservación malo</i>. En el presente análisis el inmueble recibió un puntaje menor que en el año 2014, al ser definido adecuadamente como un inmueble con <i>sistema constructivo tradicional y sustitución de materiales alta</i>, recibiendo el puntaje mínimo para este criterio de valoración.</p> | OK | OK |

PREDIO 29884 (PREDIO CON NUMERAL 2 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLOGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|-------------------------------|--------------|--------------|------------|--|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| 29884 | SANDOVAL CARVAJAL LUISA MARIA | 14 | 22 | OK | Alteraciones: ninguna. Análisis.- en el año 2014 debido a que el inmueble no presentó alteraciones de importancia recibió los mayores puntajes tanto en el criterio estético formal como en el tipológico funcional, sin embargo no se consideró el valor patrimonial del mismo. En el análisis realizado en el año 2019 se determinó que el inmueble no representa un aporte arquitectónico ni urbano para el tramo en el que inscribe por lo que no recibió puntaje alguno en estos dos criterios. | | OK | OK | OK |

PREDIO 2144 (PREDIO CON NUMERAL 7 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLOGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|------------------------------|--------------|--------------|------------|--|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| 2144 | ALIAGA SANCHO DIEGO MAURICIO | 15 | 22 | OK | <p>Alteración.- edificación contemporánea conectada con el inmueble original. (Existentes 2014)</p> <p>Análisis.- en el año 2014 las alteraciones ya existían y de manera inexacta se consideraron como <i>leves</i>; sin embargo en el año 2019 se verificó que los añadidos construidos al rededor del inmueble original están adosados y conectados al mismo, constituyéndose en afectaciones de importancia, al punto que el inmueble patrimonial ha sido destinado al uso de cocina de un restaurante que funciona hacia uno de los dos frentes que tiene el predio, para lo cual se llevó a cabo un vaciado completo del inmueble. Por esta razón en el año 2019 ha recibido los puntajes más bajos en los criterios estético y tipológico y en el técnico constructivo por la alta incorporación de materiales contemporáneos. Es importante indicar que de acuerdo con la ficha del año 2014 no hubo acceso al inmueble en ese tiempo.</p> | | | OK | OK |

PREDIO 81345 (PREDIO CON NUMERAL 10 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLOGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|-------------------------------|--------------|--------------|--|--|----------------------|---|------------------------|---------------------------------|
| 81345 | VASQUEZ FLORES PABLO HONORATO | 14 | 22 | En el año 2014 se ubicó el inmueble en la década de 1960. En el año 2019 en base a una fotografía del IGM se determinó la existencia del inmueble en el año 1956, por lo que recibió mayor puntaje en el año en curso. | Alteraciones.- cambio de cubierta para la adecuación de un ático con acceso independiente desde el exterior del inmueble a través de la colocación de una escalera metálica. (Existentes 2014) Análisis.- en el año 2014 si bien ya existían las alteraciones que afectan al inmueble, estas no fueron consideradas en la valoración del mismo; en cuanto al valor estético, se otorgó el mayor puntaje. En el presente estudio, a través del análisis de la fotografía del año 1956 del IGM y de la materialidad del inmueble, se pudo determinar que el estado actual del mismo es producto de una intervención informal que alteró la tipomorfología del inmueble, por lo que su valor estético formal fue evaluado con menor puntaje y en el criterio tipológico recibió puntuación alguna. | | La valoración del sistema técnico constructivo también se vio modificada ya que en el año 2014 se consideró que el inmueble no tenía alteraciones a pesar de que la intervención en cubierta para la adecuación de un ático ya existía. | OK | OK |

PREDIO 6235 (PREDIO CON NUMERAL 10 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLOGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|----------------------------------|--------------|--------------|------------|--|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| 6235 | ARMIJOS ESPEJO AUGURIO OLMEDO | 12 | 20 | OK | Alteraciones.- cambio de cubierta, aumento de altura de muros perimetrales para la conformación de un nuevo nivel y redistribución de espacios interiores. (Existentes 2014) | | | OK | OK |
| | | | | | Análisis.- A pesar de que en el inmueble no se observan cambios físicos de importancia entre el año 2014 y la actualidad, la valoración del mismo varía debido a que en el año 2014, fueron evaluadas como <i>alteraciones medias</i> , las intervenciones realizadas para la conformación de un segundo nivel en un inmueble que de origen fue construido en una sola planta. | | | | |
| | | | | | En el presente análisis el inmueble no recibió puntaje alguno en los criterios morfológico y tipológico debido a su alto grado de alteración y a su bajo aporte arquitectónico y urbano para el sector. En cuanto al criterio técnico constructivo recibió el puntaje más bajo que contempla el baremo debido a la alta incorporación de materiales contemporáneos. | | | | |

PREDIO 578712 (PREDIO CON NUMERAL 10 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|--|---|----------------------|---|---------------------------------|
| 578712 | HARO SANGOQUIZA CARLOS XAVIER Y OTRO | 14 | 22 | OK | <p>Alteraciones.- elevación de la cabeza de los muros perimetrales y cambio de material en cubierta.</p> <p>Análisis.- en el año 2014 a pesar de que formalmente se ve una alteración de importancia en cuanto a la elevación de la cabeza de los muros perimetrales, ésta fue considerada <i>leve</i> y puntuado este criterio de acuerdo a esa consideración.</p> <p>En el análisis realizado en el año en curso esta afectación se considera una <i>alteración alta</i> a nivel morfológico por cuanto el inmueble ha perdido su proporción, otorgándole un puntaje menor acorde con lo expuesto.</p> | <p>Análisis.- ya sea porque el inmueble no responde a un diseño formal o por las alteraciones de las que ha sido objeto, no es posible establecer una identificación tipológica clara ya que en el inmueble coexisten actividades relacionadas a la vivienda y al comercio para lo cual los espacios han sido adaptados informalmente. Estas adaptaciones no fueron consideradas en el análisis del año 2014 por lo que la valoración del inmueble varía y en el año 2019 es menor.</p> | OK | El tramo en el que se inscribe el inmueble no presenta cambios sustanciales comparando fotografías del año 2014 y del presente año, sin embargo debido a una imprecisión en el análisis anterior se consideró que el tramo en el que se inscribe el inmueble es homogéneo a pesar de que existen edificaciones de diferentes alturas y estilos arquitectónicos. | |

PREDIO 81342 (PREDIO CON NUMERAL 10 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|----------------------------------|--------------|--------------|--|--|--|----------------------|---|---------------------------------|
| 81342 | SILVA SILVA XAVIER ROLANDO | 12 | 19 | En el 2014 se determinó que el año de construcción del inmueble posiblemente era 1963 debido al estilo de la edificación, sin embargo en la fotografía del IGM se identifica el inmueble en el año 1956 por lo que su valoración se incrementa en el presente análisis | Alteraciones.- construcciones contemporáneas en los retiros del predio. (existentes 2014) Análisis.- en el año 2014 se determinó que el inmueble presentaba <i>alteraciones leves</i> a nivel morfológico debido a que existía añadidos en los retiros del predio. En el año 2019 se evidencia alteraciones mayores con respecto a las fotografías del año 2014, relacionadas con la ocupación de los retiros del predio. En la actualidad es difícil identificar el estilo al que pertenece el inmueble y su composición formal se ha perdido detrás de los volúmenes añadidos al mismo, por lo que no representa ningún aporte arquitectónico o urbano y por lo tanto no se le otorga puntaje. | De acuerdo con el levantamiento arquitectónico que consta en la ficha del año 2014, el inmueble fue intervenido para usarlo como restaurante, sin embargo y a pesar de las alteraciones que se evidencian en el levantamiento, de manera errada, se lo valoró como un inmueble con <i>identificación tipológica original que conserva su uso original y con alteraciones medias</i> . A pesar de que en la actualidad ya no se mantiene el uso mencionado, el inmueble no presenta una tipología definida por lo que en el presente análisis no recibe puntuación para este criterio. | OK | De manera inexacta en la ficha del año 2014 se determina que el tramo en el que se inscribe el inmueble es homogéneo y éste se integra al mismo. A pesar de que el entorno no registra cambios de importancia en el año desde el año 2014, se puede observar que el entorno es heterogéneo por la presencia de inmuebles de diferente altura y estilo arquitectónico. | |

PREDIO 833 (PREDIO CON NUMERAL 17 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|------------------------------|--------------|--------------|------------|---|--|----------------------|--|---------------------------------|
| 833 | AGUILAR D MOREIRA LAURA MARI | 12 | 21 | OK | <p>Alteraciones.- cambio de las características de la cubierta original para la adecuación de un ático como un nivel más. (Existentes 2014)</p> <p>Análisis.- el inmueble registraba las mismas alteraciones en el año 2014, sin embargo se consideró que eran <i>alteraciones medias</i>. En el presente análisis se determina que estas alteraciones han afectado la morfología original cambiando su composición formal y estilo arquitectónico, por esta razón en el año 2019 no se le otorga puntaje alguno en referencia a este criterio.</p> | Debido a que el tercer piso de este inmueble es producto de una intervención posterior a la construcción de inmueble original la tipología del inmueble se ha perdido por lo que en el presente estudio, no se le otorga puntaje alguno. | OK | En el año 2014 se definió el tramo como homogéneo y se lo valoró de ese modo, sin embargo se trata de una imprecisión de la ficha de ese año. Haciendo un análisis comparativo de fotografías de los dos años, se observa que el tramo no ha variado significativamente desde el año 2014, sin embargo el entorno es heterogéneo por la presencia de inmuebles de distinto estilo y alturas. | OK |

PREDIO 49621 (PREDIO CON NUMERAL 17 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|----------------------------|--------------|--------------|------------|---|----------------------|----------------------|--|---------------------------------|
| 49621 | LOPEZ ALBUJA JAIME JACINTO | 14 | 23 | OK | <p>Alteraciones.- construcción de un volumen contemporáneo en el retiro lateral del predio (Existente 2014). Colocación de material de recubrimiento ajeno al estilo arquitectónico del inmueble (2019).</p> <p>Análisis.- en el año 2014 ya existía en el predio un añadido en su retiro lateral. Este añadido es un núcleo de gradas que permite el acceso independiente a la segunda planta de la edificación de 2 niveles. Este añadido bloquea la fachada lateral del inmueble originalmente aislado en el predio y altera la tipología del mismo. En ese año se consideró que se trata de una <i>alteración media</i> y fue puntuado de acuerdo con ese criterio. En el año 2019 se observan alteraciones morfológicas adicionales como la colocación de material de recubrimiento en las fachadas del inmueble ajeno al estilo arquitectónico al que pertenece. En el presente análisis se determina que el añadido comprometió características importantes del inmueble por lo que se consideró una <i>alteración alta</i> morfológica y tipológicamente y no se otorga puntaje alguno.</p> | | OK | <p>En el año 2014 se determinó erróneamente que el tramo en el que se inscribe el inmueble era homogéneo y que le inmueble se destacaba en el mismo.</p> <p>En el presente análisis, a pesar de que el entorno guarda las mismas características del año 2014, por la presencia de inmuebles de diferentes alturas y estilos arquitectónicos se determina que el tramo es heterogéneo.</p> | OK |

PREDIO 8068 (PREDIO CON NUMERAL 21 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|---------------------------|--------------|--------------|------------|--|--|----------------------|--|---------------------------------|
| 8068 | BENITEZ BALDASARI ROBERTO | 14 | 22 | OK | <p>Alteraciones.- no verificadas, no hubo acceso al predio.</p> <p>Análisis.- en el año 2014 se determinaba que el inmueble tenía identificación y composición estilística debido a que se trata de un inmueble de estilo moderno.</p> <p>En el año 2019 se evalúan volúmenes construidos en el retiro posterior del mismo por lo que el puntaje otorgado disminuye.</p> | <p>En el año 2014 se determinó que le inmueble tenía identificación tipológica original sin embargo es importante indicar que no hubo acceso al inmueble por lo que la evaluación del mismo fue parcial.</p> <p>En la presente revisión, se señala que el inmueble no presenta tipología claramente definida por lo que no recibe puntaje.</p> | OK | <p>El inmueble se emplaza en un predio esquinero. En el año 2014 se analizó solo el tramo referente a la calle Vizcaya y se definió como tramo heterogéneo.</p> <p>En la presente revisión se analizó el tramo que se relaciona con el acceso principal del inmueble, la calle Valladolid por lo que el tramo se definió como homogéneo sin que esto refleje un cambio sustancial en el entorno.</p> | OK |

PREDIO 80564 (PREDIO CON NUMERAL 22 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|---------------------------------|--------------|--------------|------------|--|----------------------|----------------------|--|---------------------------------|
| 80564 | SANDOVAL MOYA JUAN FRANCISCO | 10 | 23 | OK | <p>Alteraciones.- vaciado del inmueble original y construcción de añadidos en los retiros del predio que se conectan directamente con los elementos subsistentes del inmueble original (2019).</p> <p>En el año 2014 no hubo acceso al predio por lo que la evaluación no fue completa y se otorgaron puntajes en el criterio tipológico funcional y técnico constructivo sin la debida verificación. Sin embargo, para esa fecha el inmueble conservaba su composición formal y su estilo arquitectónico por lo que se decidió incluirlo entre los bienes inmuebles protegidos del DMQ.</p> <p>En la presente revisión se puede observar que el inmueble ha sido objeto de un vaciado. Sus retiros han sido ocupados con elementos nuevos que responden a técnicas constructivas contemporáneas y que se conectan con los muros perimetrales subsistentes del inmueble original. La afectación es tan alta que no se otorga puntaje en los criterios morfológico y tipológico. En cuanto al criterio técnico constructivo se identifica el inmueble con sistema constructivo contemporáneo y se valora de acuerdo a esta apreciación.</p> | | | <p>En el año 2014 se identificó como un tramo homogéneo aquel en el que se inscribe el inmueble, sin embargo en el presente análisis, es el inmueble en estudio el que rompe con el entorno edificado debido a la intervención de la que ha sido objeto.</p> | OK |

PREDIO 1802 (PREDIO CON NUMERAL 23 DEL INFORME TÉCNICO N°DIP-2019/45)

| PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | PUNTAJE 2019 | PUNTAJE 2014 | ANTIGÜEDAD | ESTÉTICO FORMAL | TIPOLÓGICO FUNCIONAL | TÉCNICO CONSTRUCTIVO | ENTORNO URBANO NATURAL | HISTÓRICO TESTIMONIAL SIMBÓLICO |
|--------|--|--------------|--------------|------------|--|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| 1802 | ALBORNOZ ROJAS HUGO OSWALDO HRDS | 15 | 22 | OK | <p>Alteraciones.- volúmenes construidos en los retiros del predio. (Existentes 2014)</p> <p>Análisis.- en el año 2014 no hubo acceso al predio por lo que la evaluación no fue completa. Sin embargo se consideraron <i>alteraciones leves</i> morfológicas a espacios añadidos en los retiros del predio.</p> <p>En el presente estudio se pudo verificar que estos añadidos se conectan con el inmueble principal, de modo que se consideran <i>alteraciones altas</i>; morfológicas al provocar la pérdida de parte de la fachada frontal, y tipológicas al haber alterado la distribución y relación de los espacios interiores originales.</p> <p>En estos dos criterios en el año 2019 el inmueble ha recibido puntajes bajos relacionados con las alteraciones antes descritas.</p> | | OK | OK | OK |

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, recomienda lo siguiente:

1. Verificar la situación legal de los predios con inmuebles derrocados que constaban en la Resolución C-250 del Concejo Metropolitano, y que se enlistan a continuación:

| N° | PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO |
|----|--|--------------------------------------|
| 1 | 94877 | PRIETO AVELLANEDA GLORIA CECILIA |
| 2 | 41954 ACTUALMENTE 3695516 UNIFICACIÓN PREDIAL 41954 Y 47510 | TITUSUNTA LOPE DANIEL OMAR |
| 3 | 8108 | CASTILLO SOTO ROSARIO |
| 4 | 50843 | HOYOS SANTACOLOMA ANGEL MARIA Y OTRO |

2. Solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural incluir en una nueva resolución de protección transitoria a los once (11) predios que habiendo formado parte de la Resolución C-250 del Concejo Metropolitano, no fueron considerados en la Resolución No.017-DE-INPC-2019 y que sin embargo, al ser analizados mediante la aplicación del baremo de INPC fueron catalogados con "Protección Condicionada" y son los siguientes:

| N° | PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | BAREMO INPC | PROTECCIÓN |
|----|--------|---|-------------|--------------|
| 1 | 10353 | BASANTES BARROS MARCO ANTONIO | 20 | CONDICIONADA |
| 2 | 13386 | CONSTRUCTORA CONSTELITE S.A. | 21 | CONDICIONADA |
| 3 | 19374 | AGROPECUARIA DE PINTAG PINTAGRO CIA. LTD.A | 24 | CONDICIONADA |
| 4 | 125288 | LEON TRUJILLO BOLIVAR OSWALDO | 19 | CONDICIONADA |
| 5 | 29997 | EMBAJADA DE ESPAÑA EN QUITO | 24 | CONDICIONADA |
| 6 | 198754 | ADMINIST. GRAL. DEL ESTADO DE ESPAÑA | 24 | CONDICIONADA |
| 7 | 14568 | GUACHI ROJANO HUGO ANIBAL | 22 | CONDICIONADA |
| 8 | 75723 | MUÑOZ SUAREZ LOURDES HIPATIA | 21 | CONDICIONADA |
| 9 | 45699 | JARAMILLO VERGARA EUGENIA SILVANA | 22 | CONDICIONADA |
| 10 | 85523 | HERDOIZA CRESPO CONSTRUCCIONES S.A. | 17 | CONDICIONADA |
| 11 | 2606 | HERDOIZA CRESPO CONSTRUCCIONES S A | 16 | CONDICIONADA |

3. Solicitar al Concejo Metropolitano la exclusión del inventario de bienes inmuebles protegidos del Distrito Metropolitano de Quito mediante Resolución C-250, de los doce (12) predios que no fueron considerados en la Resolución No.017-DE-INPC-2019 y una vez analizados con el baremo del INPC fueron catalogados como "Sin Protección" y por lo tanto no serán ingresados al Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales.

| N° | PREDIO | NOMBRE DEL PROPIETARIO | BAREMO INPC | PROTECCIÓN |
|----|--------|-------------------------------------|-------------|----------------|
| 1 | 61255 | VEGA DAQUI MARIA DE LOURDES Y HNAS. | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 2 | 29884 | SANDOVAL CARVAJAL LUISA MARIA | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |

| | | | | |
|----|--------|--------------------------------------|-----------|----------------|
| 3 | 2144 | ALIAGA SANCHO DIEGO MAURICIO | 15 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 4 | 81345 | VASQUEZ FLORES PABLO HONORATO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 5 | 6235 | ARMIJOS ESPEJO AUGURIO OLMEDO | 12 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 6 | 578712 | HARO SANGOQUIZA CARLOS XAVIER Y OTRO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 7 | 81342 | SILVA SILVA XAVIER ROLANDO | 12 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 8 | 833 | AGUILAR D MOREIRA LAURA MARI | 12 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 9 | 49621 | LOPEZ ALBUJA JAIME JACINTO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 10 | 8068 | BENITEZ BALDASARI ROBERTO | 14 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 11 | 80564 | SANDOVAL MOYA JUAN FRANCISCO | 10 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |
| 12 | 1802 | ALBORNOZ ROJAS HUGO OSWALDO HRDS | 15 PUNTOS | SIN PROTECCIÓN |

4. En cuanto al predio N°80564 se recomienda solicitar a la Agencia Metropolitana de Control su pronunciamiento, por cuanto las modificaciones llevadas a cabo en el inmueble no contaron con informe favorable emitido por esta Secretaría, lo cual es procedente debido a que, hasta la actualidad el predio forma parte de la Resolución C-250 del Concejo Metropolitano.
5. Por recomendación de esta Secretaría, Señor Cronista de la Ciudad y Colegio de Arquitectos, el inmueble con predio N°8068 que fue catalogado "Sin protección" una vez aplicado el baremo del INPC, debería ser considerado para la aplicación del régimen transitorio de protección en su siguiente etapa, ya que es una muestra importante de arquitectura moderna, que cuando se cuente con la ficha de inventario respectiva podrá ser evaluado adecuadamente. Adicionalmente se recomienda verificar si el inmueble es producto de un autor representativo.
6. En referencia a los predios N°85523 y N°2606 que forman parte de los once (11) predios que deberán ser incluidos en una Resolución de Protección Transitoria, se recomienda que durante el proceso de incorporación de los mismos al Inventario Nacional, en su análisis individual se revea su aporte arquitectónico y urbano para el sector, en vista de que su valoración no corresponde a sus características tipomorfológicas y constructivas, sino únicamente a su antigüedad y a las características del tramo en el que se inscriben los dos inmuebles.

ELABORADO POR:

Arq. Carolina Proaño Y.
Unidad de Áreas Históricas y Patrimonio