



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Presente. -

Asunto: Proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación
"RESIDENCIA HEREDIA SICLES"

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-2643-O, de 8 de septiembre de 2020 y sus anexos, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, Ing. Darío Gudiño, de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, relacionado con el proyecto denominado "*Proyecto definitivo ampliatorio y de rehabilitación RESIDENCIA HEREDIA SICLES*".

I. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-2643-O, de 8 de septiembre de 2020, suscrito por el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, remitió a la Secretaria General del Concejo Metropolitano el Proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación denominado "Residencia Heredia Sicles"; en cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2020-011, el cual en su criterio técnico menciona:

"Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** para el proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación "RESIDENCIA HEREDIA SICLES"; en el predio N° 320998 y clave catastral N° 15712-14-008."

2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2020-10, el cual en su conclusión menciona:

"Una vez revisado que la propuesta estructural (memorias técnicas y planos) se determina cumple con los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ESTRUCTURAL** para el proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación "RESIDENCIA



HEREDIA SICLES"; a desarrollarse en el lote con predio N° 320998 y clave catastral N° 15712-14-008."

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2020-010, el cual en sus conclusiones menciona:

"Una vez revisado que la propuesta eléctrica (documentos y planos) se determina cumple con los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA** para el proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación "RESIDENCIA HEREDIA SICLES"; a desarrollarse en el lote con predio N° 320998 y clave catastral N° 15712-14-008."

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2020-10, el cual en su conclusión menciona:

"Una vez revisado que la propuesta estructural (memorias técnicas y planos) se determina cumple con los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA HIDROSANITARIA** para el proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación "RESIDENCIA HEREDIA SICLES"; a desarrollarse en el lote con predio N° 320998 y clave catastral N° 15712-14-008."

II. PROPUESTA

La propuesta presentada corresponde a un proyecto definitivo de ampliación y rehabilitación en el predio 320998, en donde las construcciones ubicadas en la parte frontal y posterior del lote (denominadas respectivamente como bloque 1 y bloque 3) son edificaciones existentes con uso residencial y comercial que fueron regularizadas mediante la Ordenanza N° 434 y cuenta con la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones Existentes N°2018-320998-01 y planos sellados (adjuntos). Estas dos construcciones se complementaban para su mejor funcionamiento; el bloque 2 corresponde al proyecto ampliatorio de obra nueva.

Los 3 bloques mencionados se desarrollan de la siguiente manera.

- a) La rehabilitación se ejecutará en el bloque 1, que corresponde a la construcción patrimonial existente, la misma que tiene dos plantas y está conformada por los siguientes espacios: en planta baja un local comercial y en planta alta dos dormitorios.

La propuesta de rehabilitación consiste en arreglar el cielo raso y reemplazar el que se encuentre en mal estado, realizando además el mantenimiento de la estructura de madera, se efectuará el cambio de piezas de madera del piso



que esté deteriorado, los pasamanos serán reemplazados por otros de las mismas características.

Se plantea construir un baño completo en la planta baja N+60, con el fin de que sea útil para el local comercial existente y los dormitorios que se encuentran en el segundo piso.

- b) El bloque 3, es una construcción de hormigón armado existente, ubicada en la parte posterior del predio, regularizada en el año 2018, la misma que tiene dos plantas y una terraza accesible. En cada planta se desarrolla un departamento compuesto por sala, comedor, cocina, tres dormitorios y un baño completo. Esta edificación está en buenas condiciones y por lo tanto no requiere ningún trabajo de mantenimiento, de acuerdo a la información presentada en la memoria histórica.
- c) El proyecto ampliatorio contempla la construcción de una edificación nueva, denominada bloque 2 en la que se proponen dos departamentos y parqueaderos, se ubicará en la parte central del terreno y estará conformada por tres pisos, respetando los retiros entre edificaciones. Tendrá cubiertas inclinadas. Las mismas que no sobrepasan la altura de la edificación patrimonial (bloque 2). Tiene los siguientes espacios:
PLANTA BAJA: N+0.60: Ingreso vehicular y peatonal, garaje, bodega, escalera de acceso peatonal e ingreso al departamento 2 y departamento 3.
PRIMER PISO: N+3.12: Escalera de acceso peatonal e ingreso al departamento 2 y departamento 3, cocina, comedor, 1 dormitorio master, 3 dormitorios, 1 baño social, 1 baño completo, cuarto de máquinas, pozo de luz.
SEGUNDO PISO N+5.64: Escalera de acceso peatonal e ingreso al departamento 2 y departamento 3, cocina, sala, comedor, 1 dormitorio master, 3 dormitorios, 1 baño social, 1 baño completo, 1 cuarto de máquinas, pozo de luz.
- d) El área bruta es de 691.02 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina correspondiente a plantas arquitectónicas.
- e) El COS total propuesto es de 114,47 % y el COS total del IRM es 240%.
- f) El COS en planta baja propuesto es de 27,58% y el COS en planta baja del IRM es 80%.
- g) Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y tiene informe favorable, (se adjunta el informe)



III. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisadas las propuestas arquitectónica, estructural, eléctrica e hidrosanitaria (documentos y planos) y debido a que cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** al proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación "RESIDENCIA HEREDIA SICLES"; en el predio N° 320998 y clave catastral N° 15712-14-008. ubicado en la calle 13 DE JUNIO, barrio EQUINOCCIAL, parroquia SAN ANTONIO, propiedad de HEREDIA NAVARRETE SICLES ARTOLFO según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta

IV. CONCLUSIONES

Se remite el proyecto definitivo a la Secretaría General del Concejo para que se continúe con el trámite respectivo para la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, previo a la obtención de los Certificados de Conformidad en la Secretaría, de Territorio, Hábitat y Vivienda una vez que cuenta con dicha aprobación.

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión realizada el día jueves 10 de septiembre, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio la aprobación del proyecto definitivo ampliatorio y rehabilitación "RESIDENCIA HEREDIA SICLES"; con las siguientes recomendaciones:

1. El propietario deberá tomar todas las medidas de precaución para proteger a la edificación patrimonial y a sus colindantes en el momento de las excavaciones para la cimentación de la obra nueva,
2. Los propietarios de los tres inmuebles que se encuentran sobre el mismo predio puedan acogerse a los programas desarrollados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio para el mantenimiento de cubierta y fachada, para ello el Instituto Metropolitano de Patrimonio realizará la visita al sitio para la socialización de los programas de incentivos a edificaciones patrimoniales.

Atentamente,

Arq. Viviana Figueroa
Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio



Arq. Galo Cruz
**Delegado de la Administración Zonal La
Delicia**

Arq. Ana Lucía Andino
**Delegada del Instituto Metropolitano de
Patrimonio**

Dr. Patricio Guerra
Cronista de la Ciudad

CERTIFICADO DE LA VOTACIÓN:

El Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S) certifica que la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio expidió la presente Recomendación dirigida a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio; misma que fue conocida, tratada, debatida y aprobada en el seno de la Subcomisión Técnica, en Sesión Extraordinaria realizada el día jueves 10 de septiembre de 2020, con la siguiente votación de los miembros de la Subcomisión: Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Arq. Ana Lucía Andino, Delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Dr. Patricio Guerra, Cronista de la ciudad y Arq. Galo Cruz, Delegado de la Administración Zonal "La Delicia". A FAVOR total cuatro votos (5); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). MIEMBROS AUSENTES: Arq. Pablo Moreira, Presidente del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Pichincha total cero (1).

Quito D.M., 10 de setiembre de 2020

Abg. Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)