

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN No. 040 ORDINARIA  
DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

**LUNES 21 DE DICIEMBRE DE 2020**

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 11h05 del 21 de diciembre del año 2020, conforme la convocatoria No. 040 de 18 de diciembre de 2020, se lleva a cabo de manera virtual por medio de la plataforma Teams, la sesión ordinaria de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, presidida por la concejala Luz Elena Coloma.

Por disposición de la señora presidenta de la Comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario, el mismo que se encuentra conformado por los concejales: Luz Elena Coloma Luis Robles y Bernardo Abad, de conformidad con el siguiente detalle:

| <b>REGISTRO DE ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b> |                 |                |
|---|-----------------|----------------|
| <b>INTEGRANTE COMISIÓN</b>                    | <b>PRESENTE</b> | <b>AUSENTE</b> |
| <b>Luz Elena Coloma</b>                       | 1               |                |
| <b>Bernardo Abad</b>                          | 1               |                |
| <b>Luis Robles</b>                            |                 | 1              |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>2</b>        | <b>1</b>       |

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Viviana Figueroa, funcionaria de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Ana Lucía Andino, funcionaria del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Luis Chulca, delegado de la Agencia Metropolitana de Control; Mónica Guzmán, de la Procuraduría Metropolitana; Sofía Pazmiño, delegado de la Administración Zonal “Manuela Sáenz”; Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad; Diego Cevallos, asesor del despacho del concejal Bernardo Abad; Jaime Guerrero, asesor del despacho del concejal Luis Robles; Denisse Carrillo, y Álvaro Orbea, asesores del despacho de la concejala Luz Elena Coloma; María Fernanda Carrión funcionaria del INPC; Galo Cruz, delegado de la Administración Zonal La Delicia; Angelica Arias, Ministra de Cultura (E); Pablo Moreira, Presidente del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Pichincha.

**Siendo las 11h08, ingresa a la sala de sesión virtual el concejal Luis Robles**

La Srta. Leslie Guerrero, delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, por disposición de la señora presidenta procede a dar lectura del orden del día:

- 1.- Aprobación del acta de la sesión No. 39 de 23 de noviembre de 2020.
- 2.- Conocimiento de la Resolución No. 018-SCAHP-2020, relacionado al Proyecto definitivo de rehabilitación "Residencia del Sr. Mauricio A. Larco S.", desarrollado en el predio N° 42459 y clave catastral N° 10002-06-009, ubicado en las calles Pedro Briseño y Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas, de propiedad de Larco Samaniego Mauricio Adolfo, y resolución al respecto.
- 3.- Conocimiento de la Resolución No. 020-SCAHP-2020, relacionado relacionado con el proyecto denominado Proyecto definitivo de obra nueva "Tía Guayllabamba", a desarrollarse en el predio N° 113981 y clave catastral N° 14431-06-00, ubicado en la calle Manabí, entre a Avenida Libertador Simón Bolívar y la calle Mariscal Sucre, y resolución al respecto.
- 4.- Conocimiento de la Resolución No. 021-SCAHP-2020, relacionado al Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel ", desarrollado en el predio N° 42427 y clave catastral N°10002-06-010, ubicado en la calle Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas, propiedad de Paucar Fuel Mariana Lucía, y resolución al respecto.
- 5.- Presentación del criterio del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto de las características patrimoniales del inmueble denominado "Hotel Quito", en virtud de los oficios Nro. INPC-INPC-2020-1208-O e INPC-INPC-2020-1395-O, y conocimiento de los avances de las conclusiones resueltas en la mesa de trabajo del día viernes 30 de octubre de 2020, convocada mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3347-O.
- 6.- Presentación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sobre el avance de la declaratoria patrimonial del barrio La Floresta.
- 7.- Varios.

El orden del día se aprueba por unanimidad de los concejales presentes en la sesión.

### **DESARROLLO DE LA SESIÓN**

#### **Punto uno: Aprobación del acta de la sesión No. 39 de 23 de noviembre de 2020.**

El acta de la sesión 039 de 23 de noviembre de 2020 se aprueba por los miembros de la comisión sin observaciones y de conformidad con la siguiente votación:

| REGISTRO DE VOTACIÓN |          |           |            |           |          |
|----------------------|----------|-----------|------------|-----------|----------|
| INTEGRANTES COMISIÓN | A FAVOR  | EN CONTRA | ABSTENCIÓN | EN BLANCO | AUSENTE  |
| Luz Elena Coloma     | 1        |           |            |           |          |
| Luis Robles          | 1        |           |            |           |          |
| Bernardo Abad        | 1        |           |            |           |          |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> |

**Segundo punto: Conocimiento de la Resolución No. 018-SCAHP-2020, relacionado al Proyecto definitivo de rehabilitación “Residencia del Sr. Mauricio A. Larco S.”, desarrollado en el predio N° 42459 y clave catastral N° 10002-06-009, ubicado en las calles Pedro Briseño y Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas, de propiedad de Larco Samaniego Mauricio Adolfo, y resolución al respecto.**

La Arq. Viviana Figueroa realizó la presentación de este proyecto arquitectónico, mencionó además que este proyecto lleva a la espera de su aprobación por más de seis años por lo que es significativo que haya llegado ya la comisión.

**(Se adjunta presentación como anexo 1)**

Los concejales miembros de la comisión debatieron sobre la aprobación de proyecto; y, la concejala Luz Elena Coloma mocionó acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto definitivo de rehabilitación “Residencia del Sr. Mauricio A. Larco S.”. A desarrollarse en el predio N° 42459 y clave catastral N° 10002-06-009, ubicado en las calles Pedro Briseño y Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas.

La concejala Luz Elena Coloma, presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, sometió a votación la moción presentada la misma que se aprueba de conformidad con el siguiente detalle:

| REGISTRO DE VOTACIÓN |          |           |            |           |          |
|----------------------|----------|-----------|------------|-----------|----------|
| INTEGRANTES COMISIÓN | A FAVOR  | EN CONTRA | ABSTENCIÓN | EN BLANCO | AUSENTE  |
| Luz Elena Coloma     | 1        |           |            |           |          |
| Luis Robles          | 1        |           |            |           |          |
| Bernardo Abad        | 1        |           |            |           |          |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> |

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión realizada el 21 de diciembre de 2020 **resolvió:** acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto definitivo de rehabilitación “Residencia del Sr. Mauricio A. Larco S.”. A desarrollarse en el predio N° 42459 y clave catastral N° 10002-06-009, ubicado en las calles Pedro Briseño y Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas.

**Tercer punto: Conocimiento de la Resolución No. 020-SCAHP-2020, relacionado con el proyecto denominado Proyecto definitivo de obra nueva “Tía Guayllabamba”, a desarrollarse en el predio N° 113981 y clave catastral N° 14431-06-00, ubicado en la calle Manabí, entre a Avenida Libertador Simón Bolívar y la calle Mariscal Sucre, y resolución al respecto.**

La Arq. Viviana Figueroa, realizó la presentación del proyecto, indicando que este debe ser aprobado por la comisión dado que se encuentra dentro del área histórica de Guayllabamba, a pesar de que no existen otras infraestructuras de características patrimoniales a excepción de la iglesia del sector

**(Se adjunta presentación como anexo 2)**

Los concejales miembros de la comisión debatieron sobre la aprobación de proyecto; y, la concejala Luz Elena Coloma mocionó acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto definitivo de obra nueva “Tía Guayllabamba”. A desarrollarse en el predio N° 113981 y clave catastral N° 14431-06-00, ubicado en la calle Manabí, entre a Avenida Libertador Simón Bolívar y la calle Mariscal Sucre.

La concejala Luz Elena Coloma, presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, sometió a votación la moción presentada la misma que se aprueba de conformidad con el siguiente detalle:

| REGISTRO DE VOTACIÓN |          |           |            |           |          |
|----------------------|----------|-----------|------------|-----------|----------|
| INTEGRANTES COMISIÓN | A FAVOR  | EN CONTRA | ABSTENCIÓN | EN BLANCO | AUSENTE  |
| Luz Elena Coloma     | 1        |           |            |           |          |
| Luis Robles          | 1        |           |            |           |          |
| Bernardo Abad        | 1        |           |            |           |          |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> |

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión realizada el 21 de diciembre de 2020 **resolvió:** acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto definitivo de obra nueva “Tía Guayllabamba”. A desarrollarse en el predio N° 113981 y clave catastral N° 14431-06-00, ubicado en la calle Manabí, entre a Avenida Libertador Simón Bolívar y la calle Mariscal Sucre.

**Cuarto punto: Conocimiento de la Resolución No. 021-SCAHP-2020, relacionado al Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel”, desarrollado en el predio N° 42427 y clave catastral N°10002-06-010, ubicado en la calle Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas, propiedad de Paucar Fuel Mariana Lucía, y resolución al respecto.**

La Arq. Viviana Figueroa realizó la presentación del proyecto indicó que está relacionado con el proyecto aprobado en el primer punto, dado que inicialmente era un predio único que posteriormente fue fraccionado y era necesario para los propietarios poder desarrollar este proyecto mencionó, además, que lleva a la espera de la aprobación un tiempo aproximado de 6 años.

**(Se adjunta presentación como anexo 3)**

Los concejales miembros de la comisión debatieron sobre la aprobación de proyecto; y, la concejala Luz Elena Coloma mocionó acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel”, desarrollado en el predio N° 42427 y clave catastral N°10002-06-010, ubicado en la calle Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas.

La concejala Luz Elena Coloma, presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, sometió a votación la moción presentada la misma que se aprueba de conformidad con el siguiente detalle:

| REGISTRO DE VOTACIÓN |          |           |            |           |          |
|----------------------|----------|-----------|------------|-----------|----------|
| INTEGRANTES COMISIÓN | A FAVOR  | EN CONTRA | ABSTENCIÓN | EN BLANCO | AUSENTE  |
| Luz Elena Coloma     | 1        |           |            |           |          |
| Luis Robles          |          |           | 1          |           |          |
| Bernardo Abad        | 1        |           |            |           |          |
| <b>TOTAL</b>         | <b>2</b> | <b>0</b>  | <b>1</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b> |

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión realizada el 21 de diciembre de 2020 **resolvió:** acoger el criterio favorable de la Subcomisión Técnica y aprobar el proyecto

definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel”, desarrollado en el predio N° 42427 y clave catastral N°10002-06-010, ubicado en la calle Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas.

**Quinto punto: Presentación del criterio del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto de las características patrimoniales del inmueble denominado “Hotel Quito”, en virtud de los oficios Nro. INPC-INPC-2020-1208-O e INPC-INPC-2020-1395-O, y conocimiento de los avances de las conclusiones resueltas en la mesa de trabajo del día viernes 30 de octubre de 2020, convocada mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3347-O.**

El Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, realizó la presentación sobre las características patrimoniales del Hotel Quito, indicó la respuesta dada al oficio INPC-INPC-2020-1208-O, los antecedentes y los resultados de la mesa de trabajo convocada para el 30 de octubre de 2020

**(Se adjunta presentación como anexo 4)**

Los concejales miembros de la comisión, así como también los asistentes a la reunión debatieron sobre este tema, indicando la preocupación sobre el tiempo que está por concluir de la protección transitoria y además por las diferentes incongruencias existentes en el proceso de venta del inmueble y del bloque que tienen protección por ser bien patrimonial.

Angélica Arias, Ministra de Cultura, mencionó que es necesario que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda realice una solicitud en virtud de que se detenga el proceso de creación y revisión de la ficha patrimonial del inmueble de 2020, y se tome la de 2014.

**Sexto Punto: 6.- Presentación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sobre el avance de la declaratoria patrimonial del barrio La Floresta.**

La Arq. Viviana Figueroa, sobre este punto mencionó que tal como se habita indicado en sesiones pasadas, se espera que para enero de 2021 se tenga listo el expediente por lo que se han mantenido varias reuniones con el IMP para avanzar con el proceso de declaratoria del barrio La Floresta. Respecto a las fichas están ya casi aprobadas en su totalidad por el INPC, únicamente se registraron tres con observaciones.

**Séptimo punto: Varios**

No se incluyó ningún tema en el punto varios.

Siendo las 13h04, habiendo agotado el orden del día, la presidenta de la Comisión declara clausurada la sesión.

| <b>REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN</b> |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| <b>INTEGRANTES COMISIÓN</b>                      | <b>PRESENTE</b> | <b>AUSENTE</b> |
| <b>Luz Elena Coloma</b>                          | 1               |                |
| <b>Luis Robles</b>                               | 1               |                |
| <b>Bernardo Abad</b>                             | 1               |                |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>3</b>        |                |

Para constancia de lo actuado, firman la presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

Mgs. Luz Elena Coloma  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
 DE ÁREAS HISTÓRICAS Y  
 PATRIMONIO**

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
 CONCEJO METROPOLITANO  
 DE QUITO (E)**

| <b>REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN DE SESIÓN</b> |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| <b>INTEGRANTES COMISIÓN</b>                    | <b>PRESENTE</b> | <b>AUSENTE</b> |
| <b>Luz Elena Coloma</b>                        | 1               |                |
| <b>Luis Robles</b>                             | 1               |                |
| <b>Bernardo Abad</b>                           | 1               |                |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>3</b>        |                |

| <b>Acción:</b>        | <b>Responsable:</b> | <b>Unidad:</b> | <b>Fecha:</b> | <b>Sumilla:</b> |
|-----------------------|---------------------|----------------|---------------|-----------------|
| <b>Elaborado por:</b> | Leslie Guerrero     | SCAHP          | 2021-01-04    |                 |
| <b>Revisado por:</b>  | Samuel Byun         | PSGC (S)       | 2021-01-04    |                 |

# **Anexo**

**1**



Secretaría de  
**TERRITORIO**

*grande otra vez*

**QUITO**

PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN  
“RESIDENCIA SR. MAURICIO A. LARCO S.”

**PROYECTO DEFINITIVO DE  
REHABILITACIÓN  
“RESIDENCIA SR.  
MAURICIO A. LARCO S.”**

# DATOS GENERALES DEL PREDIO 42459



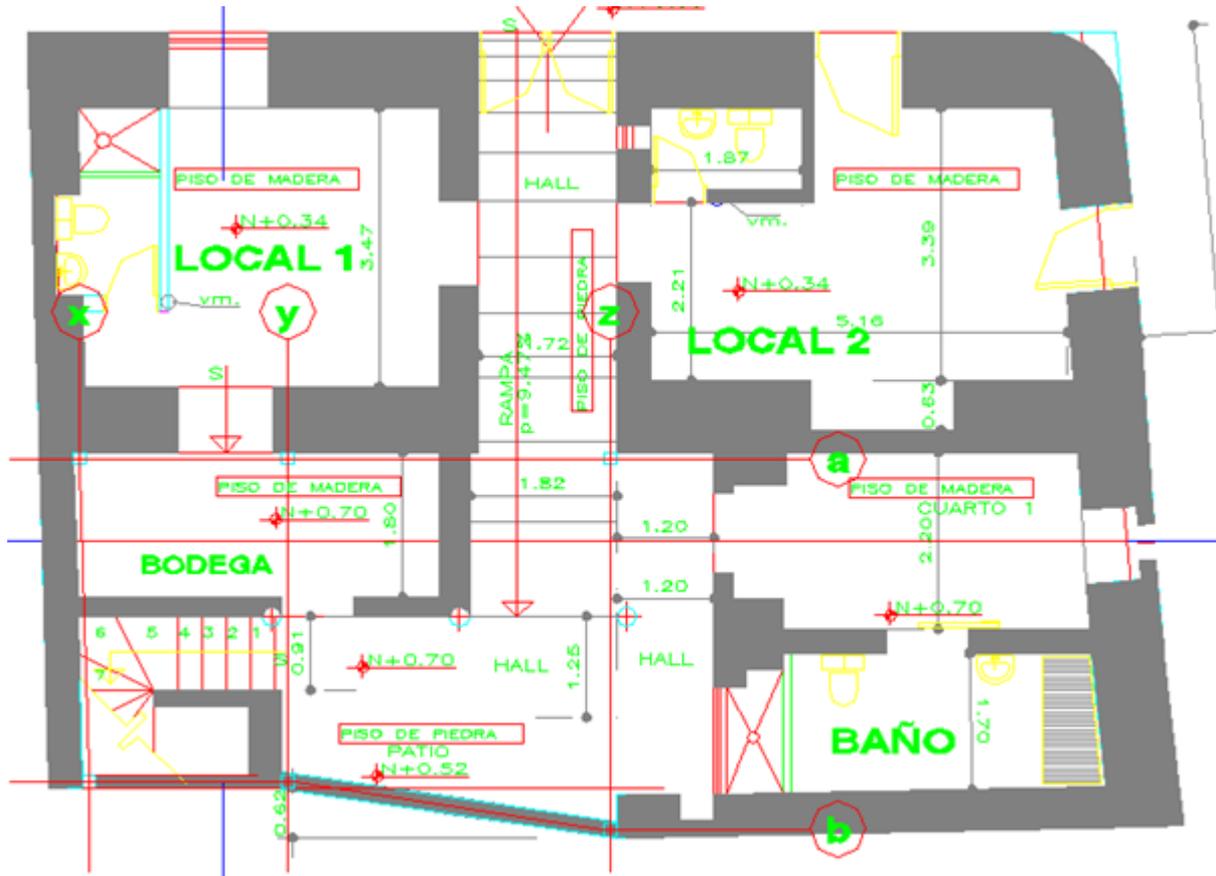
|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Propietario:</b>         | <b>LARCO SAMANIEGO<br/>MAURICIO ADOLFO</b> |
| <b>Predio:</b>              | <b>42459</b>                               |
| <b>Clave<br/>catastral:</b> | <b>10002 06 009</b>                        |
| <b>Barrio/Sector<br/>:</b>  | <b>SAN BLAS</b>                            |
| <b>Parroquia:</b>           | <b>CENTRO HISTÓRICO</b>                    |
| <b>Zona:</b>                | <b>H2 (D203H-70)</b>                       |
| <b>COS total:</b>           | <b>210 %</b>                               |
| <b>COS planta<br/>bruta</b> | <b>70%</b>                                 |
| <b>Área<br/>propuesta:</b>  | <b>312.18 m2</b>                           |
| <b>Uso de suelo</b>         | <b>(RU3) RESIDENCIAL URBANO</b>            |
| <b>:</b>                    | <b>3</b>                                   |

# CATALOGACIÓN



El inmueble ubicado en el lote con predio N° 42459, y clave N° 10002-06-009, se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo a la Declaratoria de 1984, cuenta con catalogación Parcial Rehabilitable.

# PROPUESTA PLANTA BAJA, NIVEL +0,34



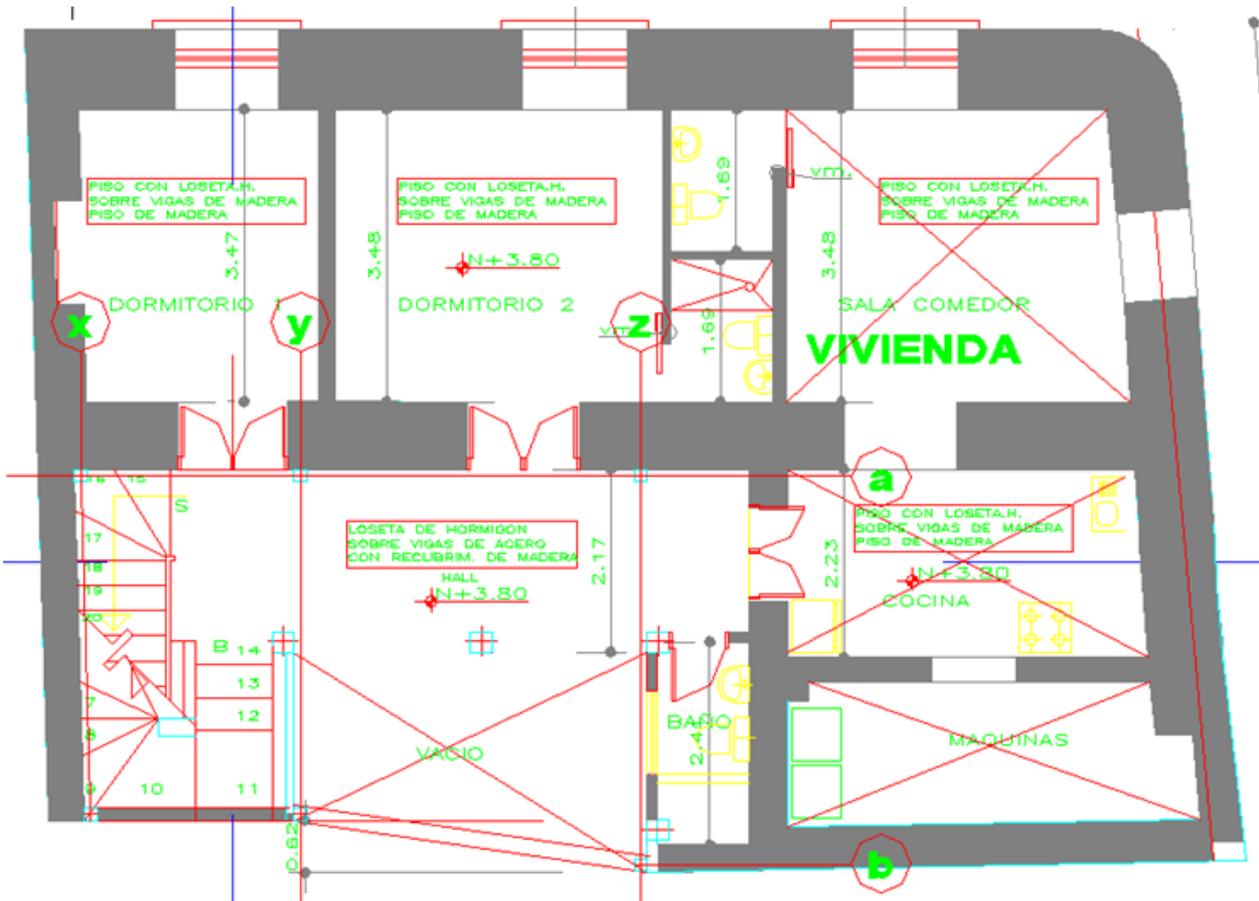
Conformada por:

- Local 1 y bodega, baño completo,
- Local 2, y cuarto 1, y un baño completo.
- Se construirá un muro que divide a los predios colindantes.

-Se colocará una cubierta desmontable sobre el patio y la terraza con una estructura independiente, la cual no supera la línea de cumbrero de la construcción existente.

-Trabajos de mantenimiento

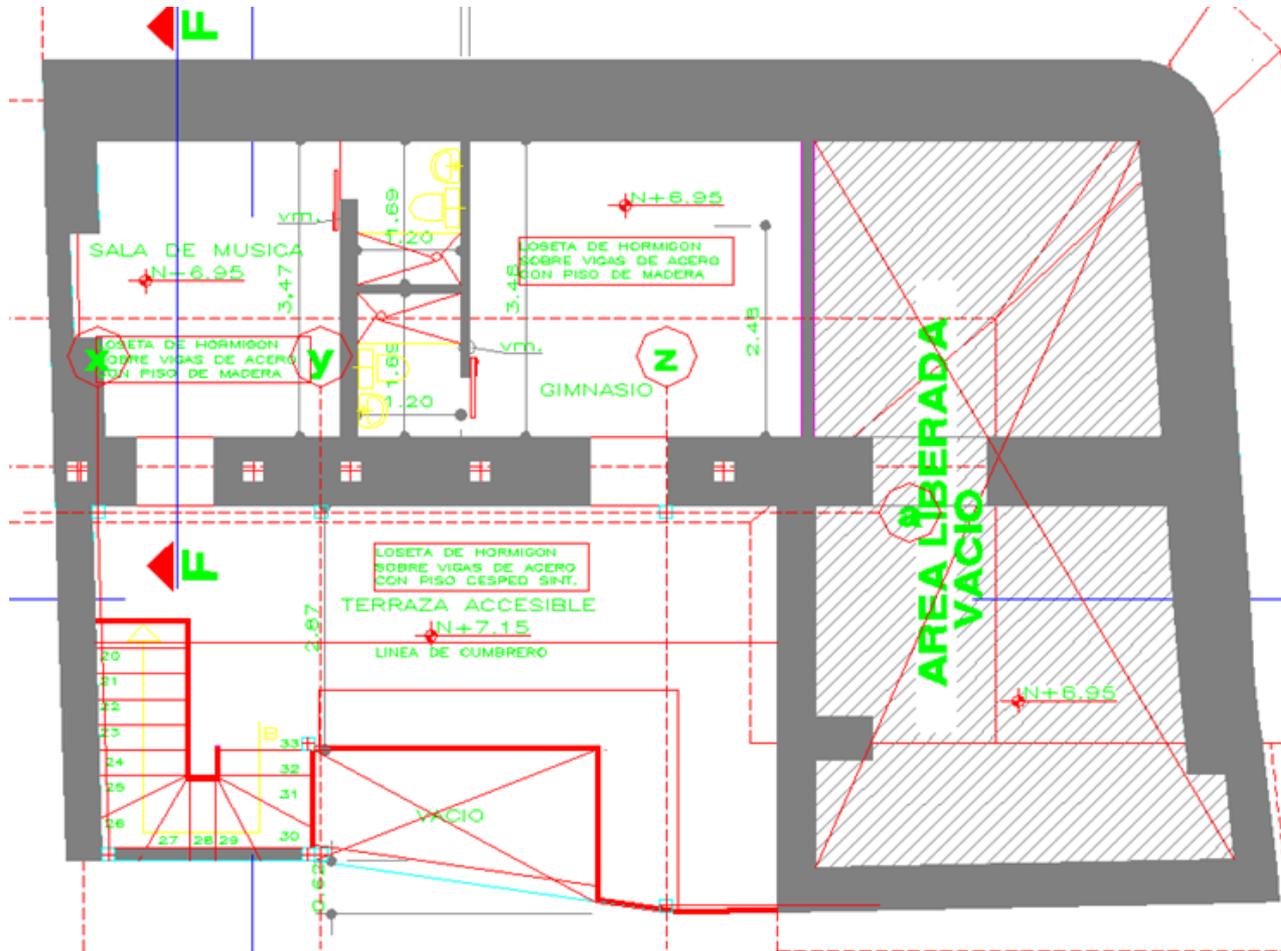
# PROPUESTA PRIMERA PLANTA ALTA-NIVEL +3,80



- Se colocarán pisos de madera, piezas sanitarias -- Se realizarán trabajos de pintura, cambio de puertas y ventanas (madera).

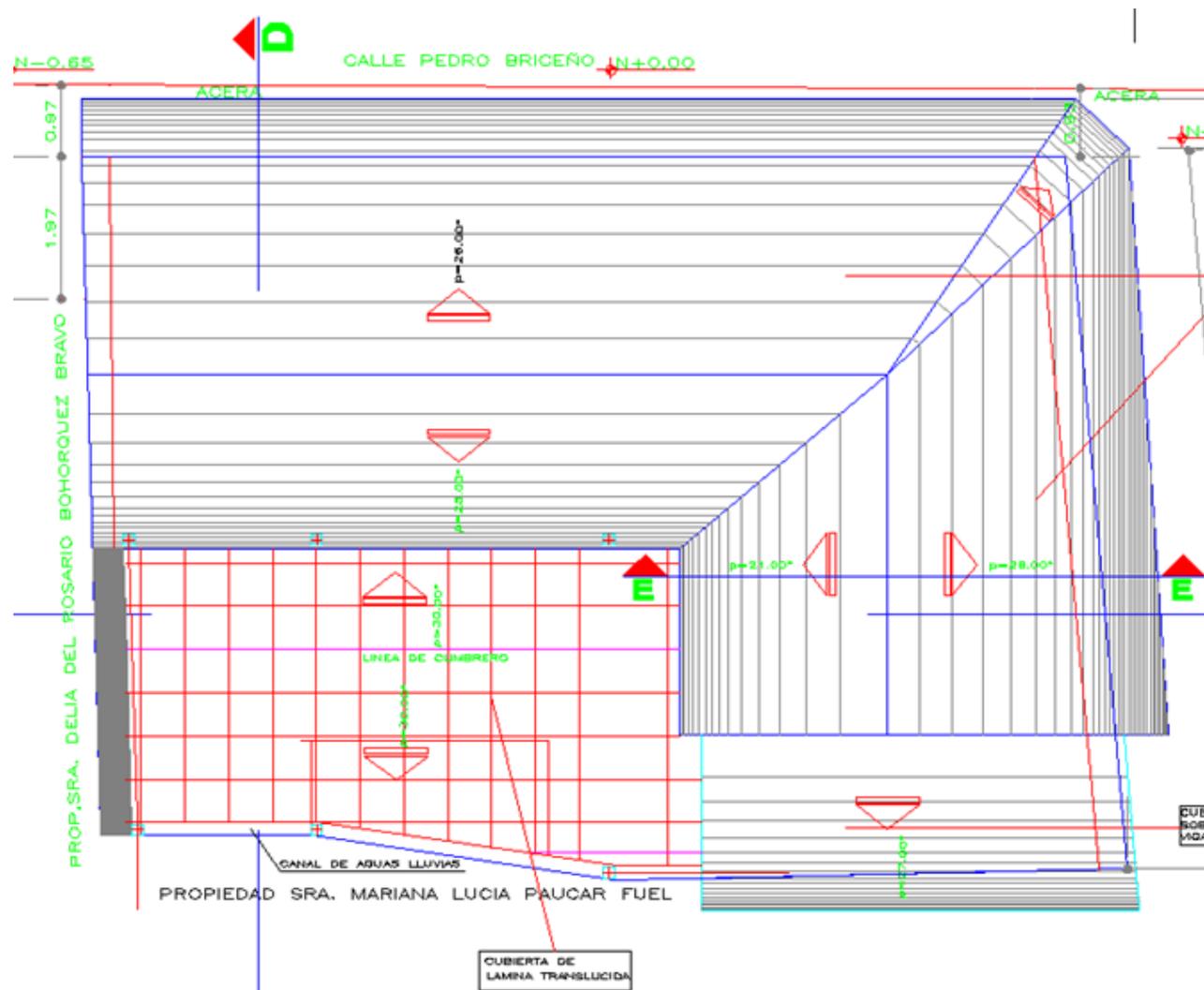
- Desde este nivel se realiza el rediseño de gradas que comunican con el nivel +7.15, para que de esta manera cumpla con la dimensión de acuerdo a la Normativa vigente.

# PROPUESTA SEGUNDA PLANTA ALTA-NIVEL +7,15



- Se mantienen las salas destinadas a gimnasio y música.
- El área que se encuentra orientada hacia la calle Ríos será liberada, con el objetivo de que el altillo cumpla con el porcentaje (40%) establecido en la Ordenanza 001.
- La losa accesible será cubierta con una estructura metálica independiente y con una lámina traslúcida, será desmontable.

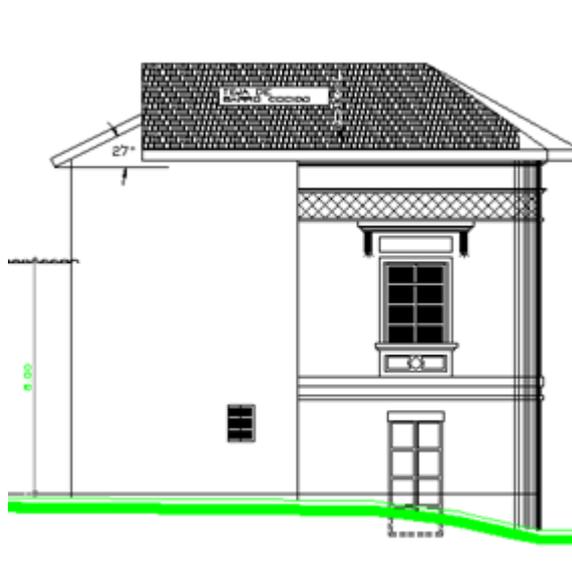
# PROPUESTA PLANTA DE CUBIERTAS



# PROPUESTA FACHADAS



Fachada hacia la calle Briseño



Fachada hacia la calle Los Río

Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*



# **Anexo**

# **2**



Secretaría de  
**TERRITORIO**

*grande otra vez*

**QUITO**

PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE OBRA NUEVA  
“TIA GUAYLLABAMBA”

Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*

**PROYECTO DEFINITIVO DE  
OBRA NUEVA  
DENOMINADO  
TIA GUAYLLABAMBA**

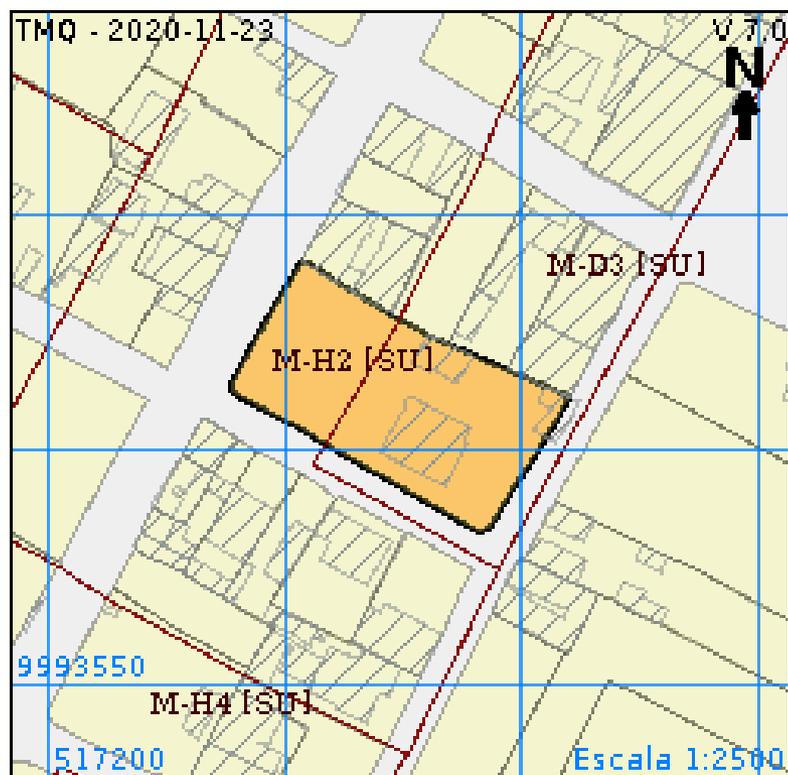
# TIA GUAYLLAMBAMBA

Se trata de un proyecto de obra nueva a desarrollarse en el lote con predio N°113981, el mismo que se encuentra baldío, ya que previo al ingreso del proyecto a la STHV, mediante licencia LMU-20 simplificada, el propietario procedió al derrocamiento de la edificación que se levantaba en el lote, la misma que carecía de valor patrimonial, siendo esta una vivienda unifamiliar de hormigón armado y cubierta de losa inclinada.



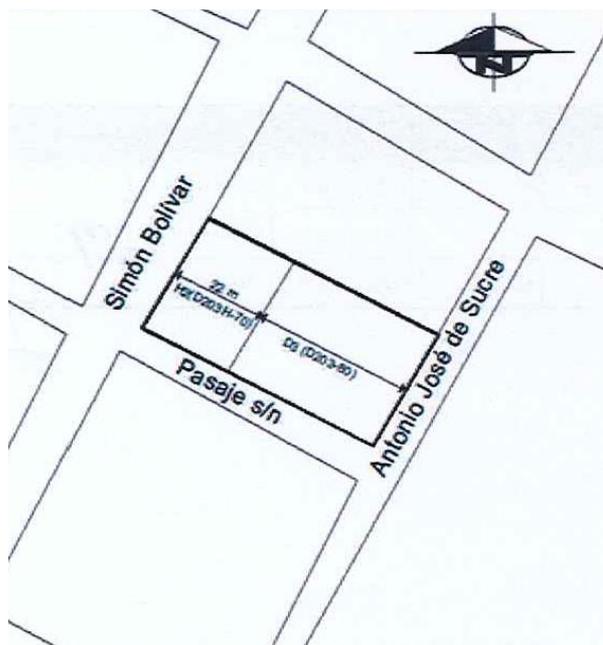
# DATOS GENERALES DEL PREDIO 113981

## \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Propietario:     | TIENDAS INDUSTRIALES ASOCIADAS TIA. |
| Predio:          | 113981                              |
| Clave catastral: | 14431 06 001                        |
| Barrio/Sector:   | SAN LUIS                            |
| Parroquia:       | GUAYLLABAMBA                        |
| Zonificación:    | H2 (D203H-70)                       |
|                  | D3 (D203-80)                        |

# PROPUESTA DEL PROYECTO DEFINITIVO DE OBRA NUEVA



## ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)  
 Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 10 m  
 COS total: 240 %  
 COS en planta baja: 80 %

## PISOS

Altura: 12 m  
 Número de pisos: 3

## RETIROS

Frontal: 0 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 3 m  
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica  
 Uso de suelo: (M) Múltiple

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
 Factibilidad de servicios básicos: SI

## ZONIFICACIÓN

Zona: H2 (D203H-70)  
 Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 10 m  
 COS total: 210 %  
 COS en planta baja: 70 %

## PISOS

Altura: 12 m  
 Número de pisos: 3

## RETIROS

Frontal: 0 m  
 Lateral: 0 m  
 Posterior: 3 m  
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas  
 Uso de suelo: (M) Múltiple

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
 Factibilidad de servicios básicos: SI

# EMPLAZAMIENTO



Imagen 1. Ubicación

Fuente: <https://territorio.maps.arcgis.com>

El lote de terreno se encuentra emplazado en la calle Manabí, entre la avenida Libertador Simón Bolívar y la calle Mariscal Sucre, una cuadra al norte del parque central de Guayllabamba.



Imagen 2. Plaza de Guayllabamba

Fuente: <https://sites.google.com/site/valledeguayllabamba/projectupdates/antiguaplazadeguayllabamba>

Fotografía que data de la década de 1950, en la que se observa la antigua plaza de Guayllabamba, donde actualmente se ubica el parque central. También se aprecia, la antigua iglesia junto a una casona de la época.

Actualmente, el entorno ha sido alterado, las edificaciones que lo componen en su gran mayoría, no guardan características tipomorfológicas, ni constructivas propias del sector, predominan edificaciones relativamente nuevas, construidas en hormigón armado y cubiertas con losa plana del mismo material y técnica constructiva.

Uno de los casos más notables, es la Iglesia de Guayllabamba, la misma que fue inaugurada el 8 de junio de 1963, y que conforme a lo que se observa en la Imagen 3, su estilo arquitectónico es moderno.

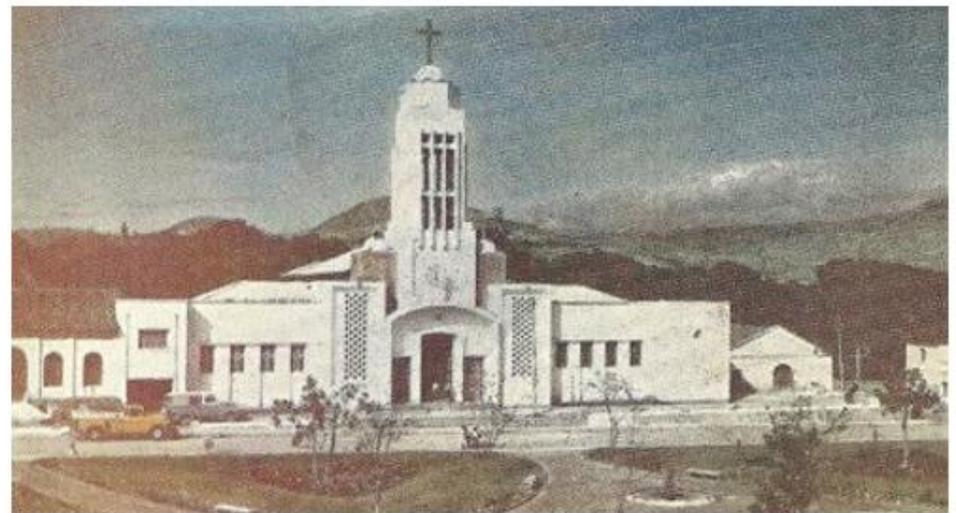


Imagen 3. Fachada principal del nuevo templo de Guayllabamba

Fuente: <https://sites.google.com/site/valledeguayllabamba/projectupdates/inauguraciondelaactualiglesia>

# ENTORNO



Imagen 4. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido sur-norte.  
Fuente: [google maps](#).



Imagen 6. Calle Manabí. Vista desde la Avenida Libertador Simón Bolívar, hacia la calle Mariscal Sucre.  
Fuente: [google maps](#).



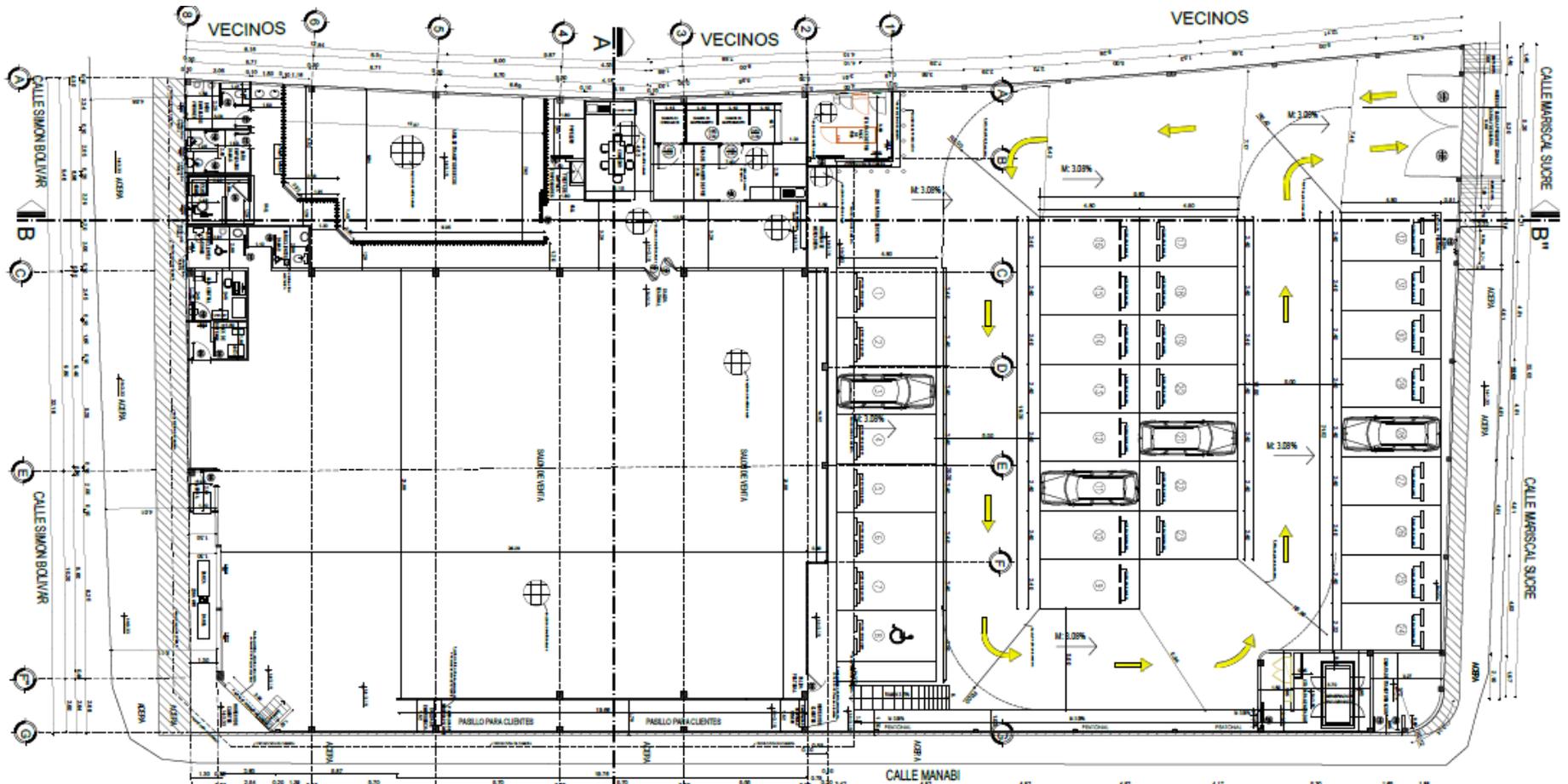
Imagen 5. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido norte-sur.  
Fuente: [google maps](#).



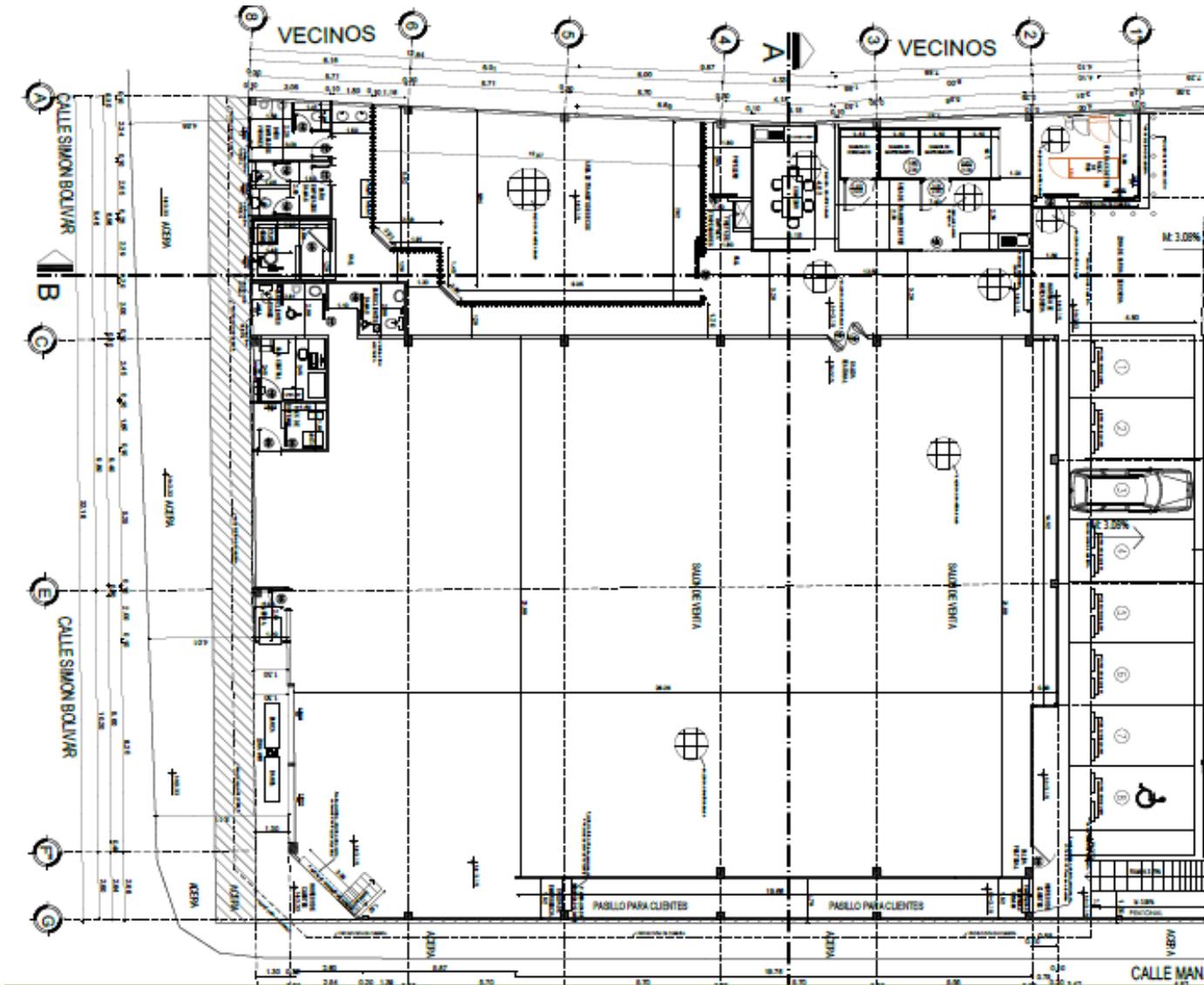
# PROPUESTA

- El proyecto está conformado por un área construida, la cual responde un local dedicado al comercio de productos de primera necesidad, y un área abierta, que incluye 32 plazas de estacionamiento, circulación vehicular y peatonal y área de descarga.
- El acceso peatonal principal, se encuentra ubicado hacia la avenida Libertador Simón Bolívar, mientras que, acceso y salida vehicular, se encuentra hacia la calle Mariscal Sucre.
- Interiormente, el proyecto está organizado diferenciando dos bloques funcionales claramente definidos:  
Ventas y servicio al cliente  
Áreas complementarias y de servicio
- El área bruta es de 993.54 m<sup>2</sup>
- El COS en planta baja y total corresponden al 46.76 %.

# PLANTA BAJA GENERAL

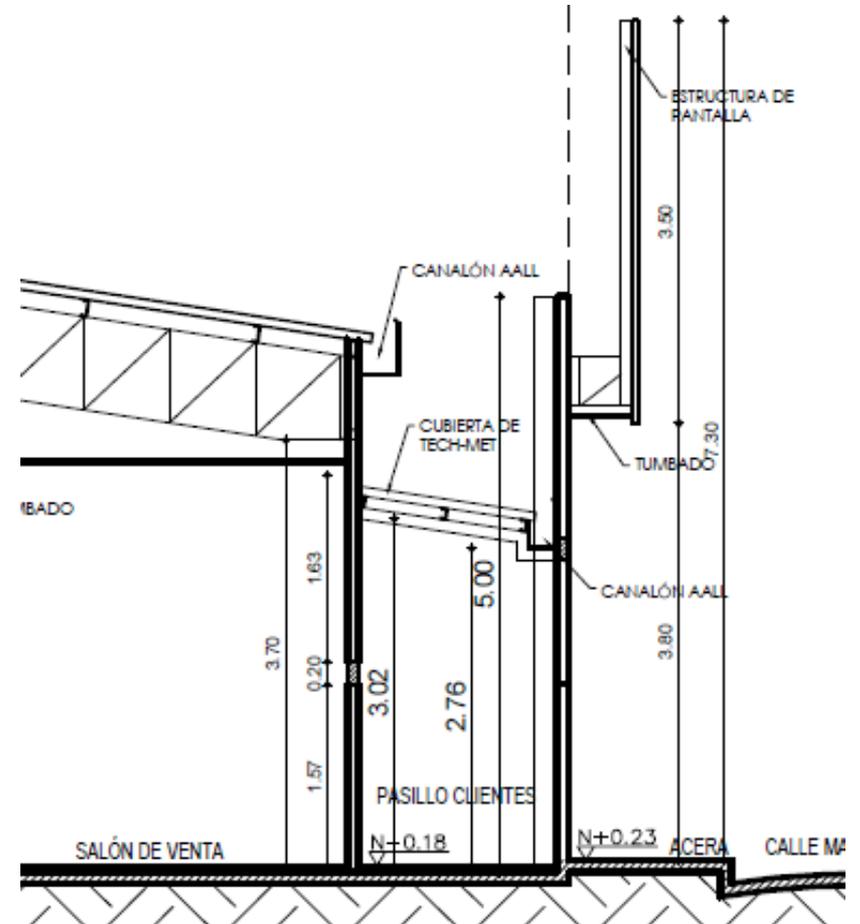


# PLANTA BAJA LOCAL COMERCIAL



# DESCRIPCIÓN DE LA VOLUMETRÍA Y CORTE

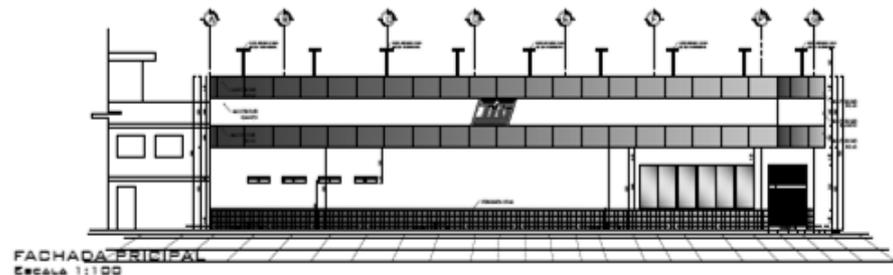
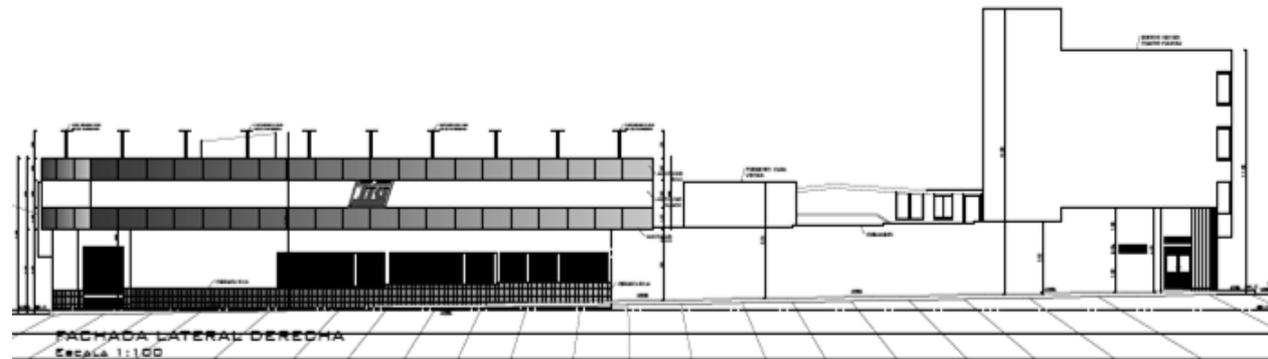
El volumen propuesto, es un solo bloque constructivo de un piso de altura, con cubierta a dos aguas, fachadas rectas en las que se destaca una pantalla que recorre la cubierta lateralmente, como se puede observar en el siguiente detalle:



# ELEVACIONES

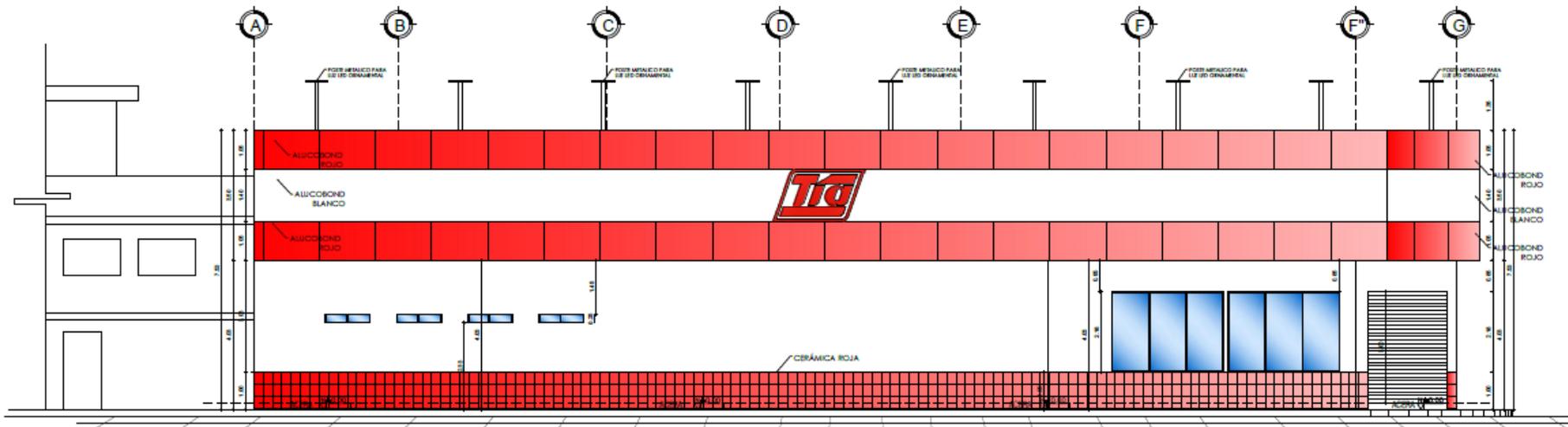
En las fachadas, prima la horizontalidad. El volumen propuesto no supera la altura de las edificaciones colindantes y del sector en general.

En cuanto a los colores propuestos, cabe señalar que para el área histórica de la parroquia Guayllabamba, no existe una paleta de color obligatoria, razón por la cual, se observa gran variedad de colores en las fachadas de las edificaciones que conforman el sitio.



# MATERIALIDAD

- Para la construcción de la edificación propuesta, se ha planteado emplear:
- Estructura metálica y losas de hormigón con placa colaborante.
- Mamposterías, de cerramientos, paredes exteriores y en paredes interiores, de bloque de hormigón vibropresado.
- La cubierta, a dos aguas con pendiente de 15%, se construirá con estructura metálica y paneles tipo “Techmet” (sánduche).
- En la Pantalla de fachada, se empleará estructura metálica con recubrimiento de aluminio tipo alucobond.



Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*



# **Anexo**

# **3**



Secretaría de  
**TERRITORIO**

*grande otra vez*

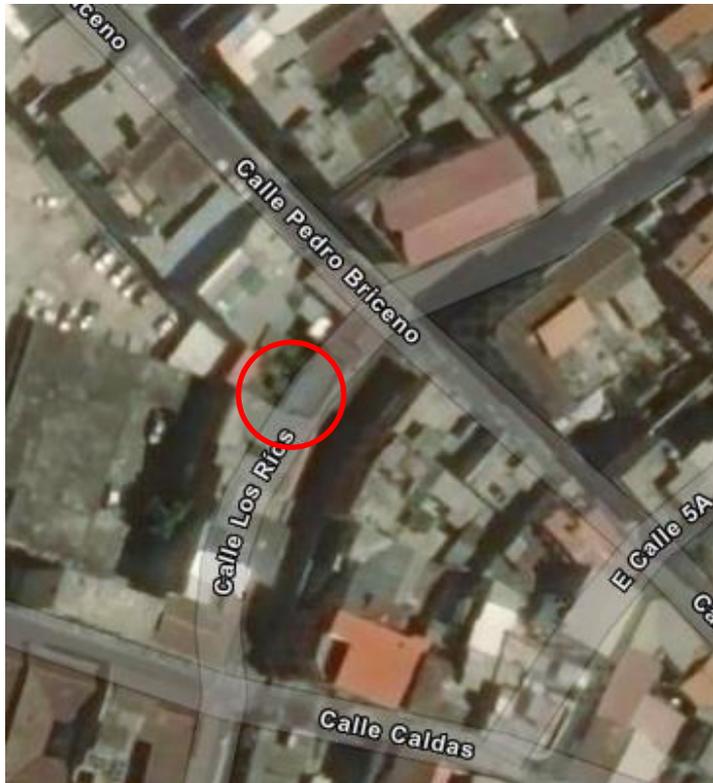
**QUITO**

PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN Y OBRA  
NUEVA

“RESIDENCIA SRA. MARIANA LUCÍA PAUCAR FUEL”

**PROYECTO DEFINITIVO DE  
REHABILITACIÓN Y  
OBRA NUEVA  
“RESIDENCIA SRA.  
MARIANA LUCÍA PAUCAR  
FUEL”**

# DATOS GENERALES DEL PREDIO 42427



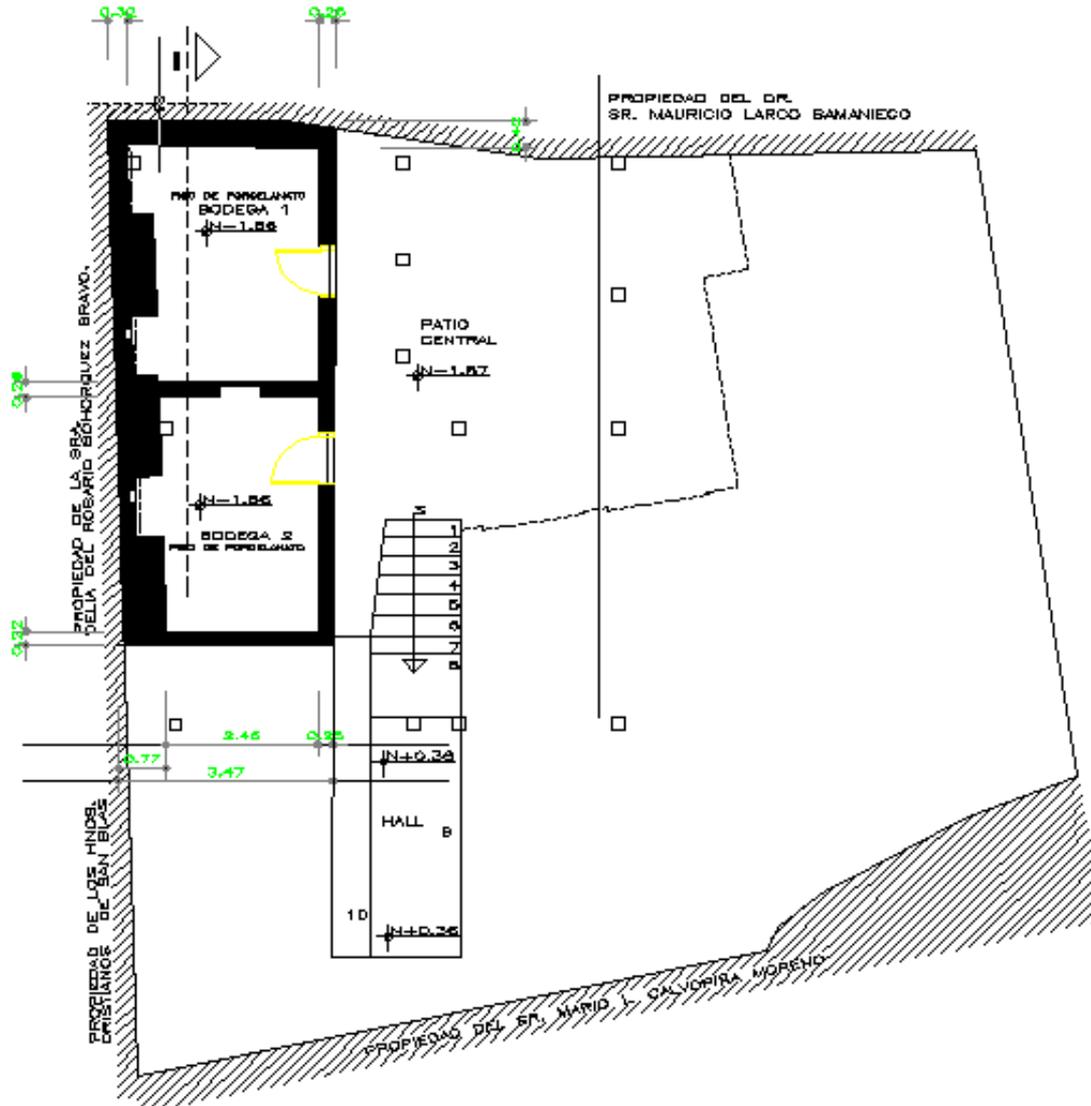
|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Propietario:</b>          | <b>PAUCAR FUEL MARIANA LUCÍA</b> |
| <b>Predio:</b>               | <b>42427</b>                     |
| <b>Clave catastral:</b>      | <b>10002 06 010</b>              |
| <b>Barrio/Sector :</b>       | <b>SAN BLAS</b>                  |
| <b>Parroquia:</b>            | <b>CENTRO HISTÓRICO</b>          |
| <b>Zona:</b>                 | <b>H2 (D203H-70)</b>             |
| <b>COS total:</b>            | <b>210 %</b>                     |
| <b>COS planta</b>            | <b>70%</b>                       |
| <b>Área bruta propuesta:</b> | <b>347.78 m2</b>                 |
| <b>Uso de suelo :</b>        | <b>(RU3) RESIDENCIAL URBANO</b>  |
| <b>:</b>                     | <b>3</b>                         |

# CATALOGACIÓN



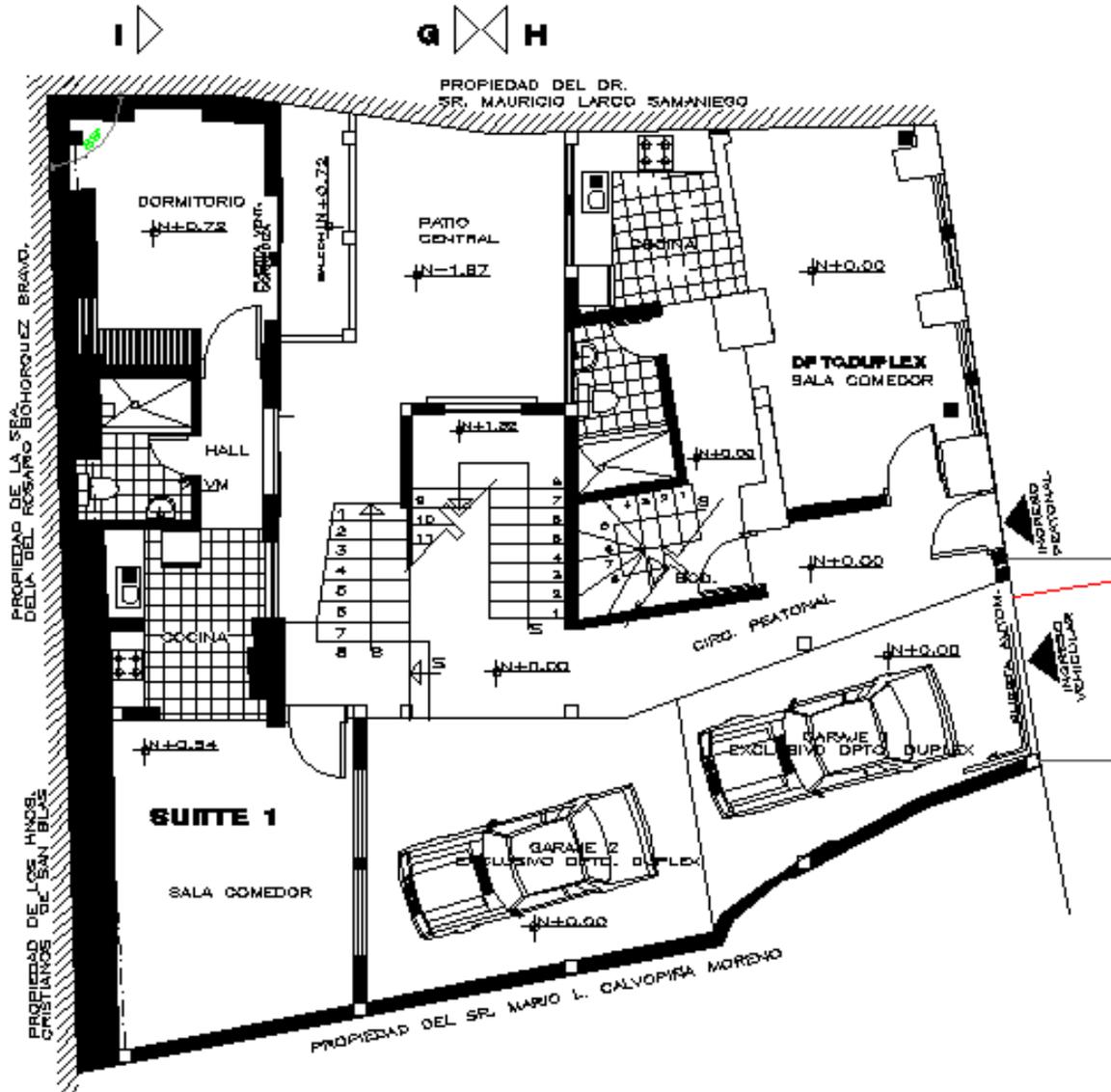
El inmueble ubicado en el lote con predio N° 42427, y clave N° 10002-06-010, se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo a la Declaratoria de 1984, cuenta con catalogación Parcial Rehabilitable.

# PROPUESTA SUBSUELO, NIVEL -1,87



- Los cuartos se transforman en bodegas.
- Se mantiene todas las mamposterías y se cambiará únicamente los pisos que serán de madera.
- Se dá el respectivo mantenimiento a la grada existente.
- Se libera la rampa

# PROPUESTA PLANTA BAJA-NIVEL +0,00/+0,72



- Hacia la calle Los Ríos departamento dúplex planta baja (sala-comedor, cocina y baño completo)
- En la parte posterior suite 1.
- Patio Central
- Garaje 1 y Garaje 2.

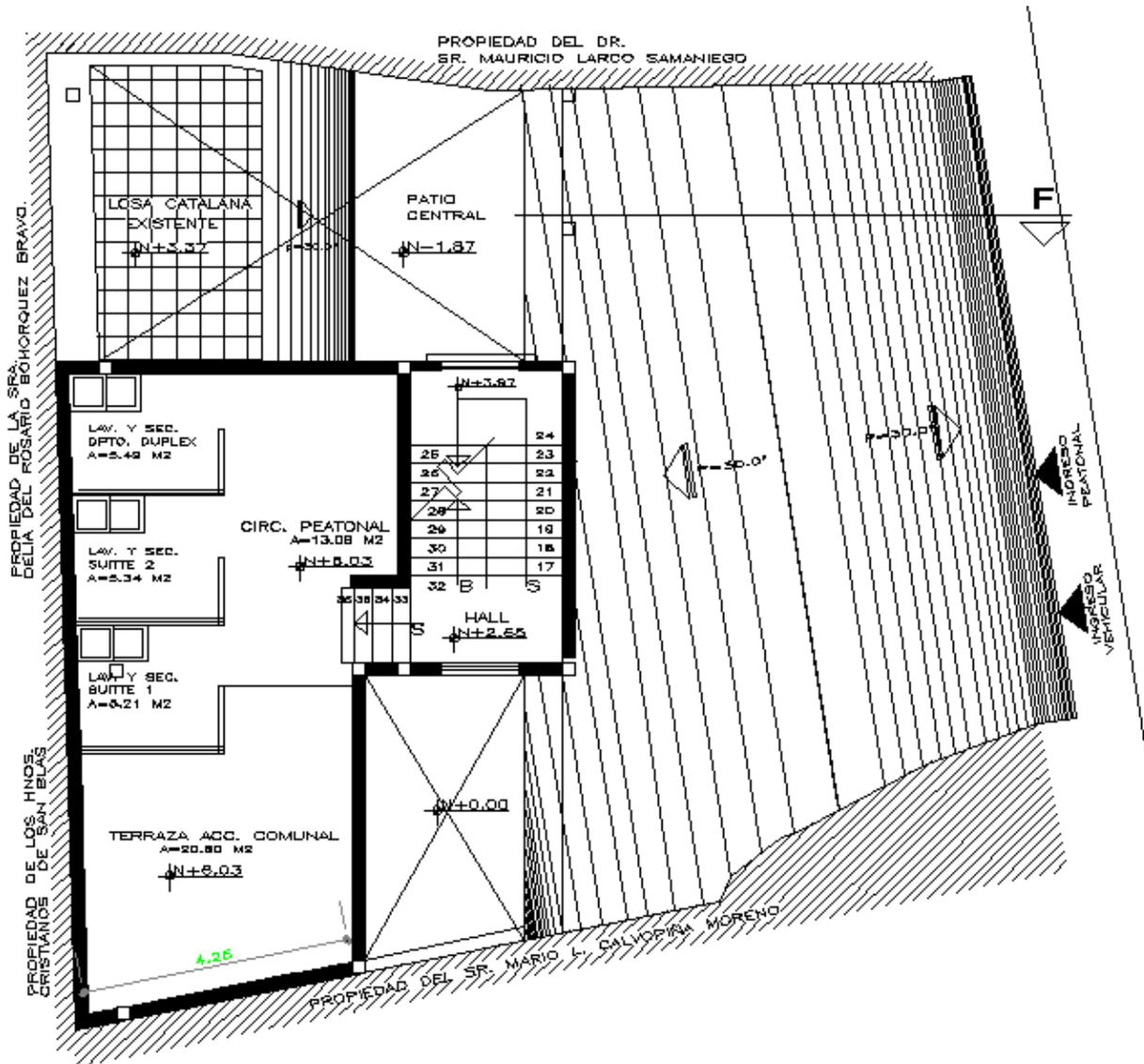
# PROPUESTA PRIMER PISO +2,65 frontal



- En este nivel se propone construir la planta alta (dormitorios) del departamento dúplex, todos sus ambientes tendrán iluminación y ventilación directa.
- Esta planta alta no supera el nivel del cumbrero de la cubierta principal del predio ni de los predios colindantes.



# PROPUESTA PLANTA DE TERRAZA NIVEL +6,00



Conformado por:

- Lavado y secado Suite 1.
- Lavado y secado suite 2.
- Lavado y secado departamento dúplex
- Circulación peatonal.
- Terraza comunal.
- Tapa grada.

# PROPUESTA FACHADAS



Fachada hacia la calle Los Ríos

Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*



# **Anexo**

# **4**



Secretaría de  
**TERRITORIO**

*grande otra vez*

**QUITO**

PRESENTACIÓN DE LA RESPUESTA DADA AL OFICIO No. INPC-INPC-2020-1208-O DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE DE 2020, Y AVANCES DE LA MESA TÉCNICA DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020

# RESPUESTA DADA AL OFICIO No. INPC-INPC- 2020-1208-0

**Mediante Oficio No. INPC-INPC-2020-1208-O de fecha 09 de noviembre de 2020 el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) solicitó al MDMQ “ (...) se emita el criterio respectivo a la documentación recibida y que se anexa a este documento, en el marco de sus competencias, ya que sobre la base de este criterio el INPC realizará el análisis respectivo y procederá a emitir el pronunciamiento técnico”**

### **La documentación adjunta a dicho oficio era la siguiente:**

1. Oficio No. 075- VCLF- 2019 de la Veeduría ciudadana de la Ordenanza Metropolitana No. 135 barrio la Floresta.
2. Documento sin número suscrito por el Doctor Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad encargado.
3. Oficio sin número del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Pichincha / do.co.mo.mo

## ANTECEDENTES

1. Mediante Oficio No. STHV-2020-0939-O de fecha 13 de noviembre de 2020, la STHV solicitó al INPC que solvente: "*¿Cuáles fueron los criterios técnicos y legales que determinaron que el denominado "Bloque Sur", no cuente con protección patrimonial; conforme a lo establecido en la ficha de inventario código IBI-17-01-12-000-000001 ingresada al sistema SIPCE el 25 de julio de 2014, aprobada el 28 de octubre del mismo año y con última fecha de actualización aprobada el 03 de agosto de 2020?; ya que fue el documento base para el desarrollo del expediente, y que a la fecha de la solicitud realizada por el instituto a su cargo (14 de junio de 2019) no solicitó su actualización.*" previo a emitir el criterio solicitado
2. Mediante oficio No. INPC-INPC-2020-1335-O de 01 de diciembre de 2020 el INPC atendió el requerimiento realizado.

## Oficio No. 075- VCLF- 2019 de la Veeduría ciudadana de la Ordenanza Metropolitana No. 135 barrio la Floresta dirigido al INPC

- 1. Contenido del documento:** *"Con estos antecedentes, me permito solicitar a usted se sirva informar a esta veeduría sobre cómo los criterios técnicos presentados por el CAE – DOCOMOMO se incorporarán en la ficha técnica del Hotel Quito y recuperar la valoración de protección absoluta del inmueble en forma integral conforme se precisan en las conclusiones del documento técnico mencionado."*
- 2. Criterio emitido:** Es el INPC el órgano competente en cumplimiento de la ley vigente para la actualización de la ficha de inventario con código IBI-17-01-12-000-000001 en el sistema SIPCE, y por lo tanto para la incorporación, de los criterios técnicos presentados por el CAE – DOCOMOMO en referencia al inmueble denominado "Hotel Quito".

## Documento sin número suscrito por el Doctor Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad encargado dirigido al INPC

- 1. Contenido del documento:** *"Por cuanto el Hotel Quito se construyó en el marco de la XI Conferencia Interamericana como parte del equipamiento de la ciudad para la misma, la documentación se manejó desde el Ministerio de Relaciones Exteriores, en tal sentido se recomendó revisar el Archivo Histórico de esta entidad (AHMRE) el Fondo Secretaría General de la XI Conferencia Interamericana de Quito, Comisión de Construcciones, 1956-1960: (...) Es posible que en esta documentación se encuentre información importante sobre el asunto."*
- 2. Criterio emitido:** La recomendación del señor Cronista de la Ciudad (E), en relación a la búsqueda bibliográfica de información respecto al proceso de edificación del Hotel Quito, en el Archivo Histórico del Ministerio de Relaciones Exteriores (AHMRE), por ser el pronunciamiento de una autoridad municipal competente en temas de documentación y archivo, es el criterio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**La recuperación del área del casino y del color blanco original de la edificación en donde está implantado el hotel, corresponde a un proceso de rehabilitación el mismo que le corresponderá realizar al propietario en el marco de la normativa vigente.**

**Criterio emitido:** Esta Secretaría, recomienda acoger la propuesta emitida por el CAE, en relación al área del casino del hotel y al color original del inmueble, incluyendo esta información en el campo correspondiente de la ficha con código IBI-17-01-12-000-000001, considerando que, de acuerdo con el artículo 28 del Acuerdo Ministerial N° DM-2020-063, de fecha 08 de junio de 2020, es competencia del INPC, la actualización de la ficha de inventario.

## La protección del inmueble, incluyendo sus jardines.

**Criterio emitido:** El criterio de esta Secretaría coincide con la recomendación expuesta por el Colegio de Arquitectos del Ecuador, en cuanto a la necesidad de proteger no solo los elementos construidos, sino también el área de jardines según lo expuesto mediante oficio STHV-DMGT-2020-2305-O, de fecha 14 de agosto de 2020.

En el expediente del “Hotel Quito” remitido por esta Secretaría se indica que: *“Observando la implantación del Hotel Quito, es fácil determinar que no se trata de un conjunto de edificios que se disponen indistintamente en el predio, al contrario, existe una intencionalidad que se fundamenta en el aprovechamiento de las vistas panorámicas que ofrecía el sitio para el año de diseño y construcción del inmueble, que incluye el diseño de jardines y caminerías que envuelve al conjunto de bloques construidos, y que forman parte del organigrama funcional del hotel, estableciendo conexiones entre los distintos espacios y actividades asignadas a los mismos”.*

## La revisión de la normativa de los predios continuos.

**Criterio emitido:** Los instrumentos con los que el Distrito Metropolitano de Quito regula el uso y la ocupación de suelo son el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y sus planes complementarios, los cuales fueron aprobados de manera legislativa por el Concejo Metropolitano de Quito.

Finalmente, será el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los instrumentos que determinarán la actualización de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico basados en una visión de desarrollo y un Modelo Territorial Deseado para el DMQ.

## Protección de todo el Hotel Quito.

**Criterio emitido:** Este criterio, coincide con el aplicado para determinar elementos a ser protegidos dentro de un conjunto de edificaciones, que de acuerdo con su estructura, materialidad, funcionalidad y simbolismo, se mantienen en el imaginario de los ciudadanos y por lo tanto merecen ser conservados, siendo responsabilidad del INPC determinar los elementos con valor patrimonial, los cuales fueron establecidos mediante informe técnico del año 2014, cuya información fue técnicamente ampliada a través del oficio No. INPC-INPC-2020-1335-O de fecha 01 de diciembre de 2020.

El conjunto de bloques y elementos constructivos que conforman el complejo del “Hotel Quito”, han generado, al igual que otras edificaciones modernistas de la ciudad, un imaginario colectivo que forma parte de la identidad de Quito y sus habitantes. El mencionado imaginario colectivo se genera a partir de elementos icónicos o hitos simbólicos con los que la comunidad interactúa y mantiene una relación de apropiación conceptual como parte de una memoria histórica que construye tejidos urbanos y ciudad. Bajo este contexto esta Secretaría recomienda que se analice dichos elementos icónicos que forman parte del imaginario colectivo de los quiteños y quiteñas con el objetivo de preservarlo y protegerlo.

**Solicitud de que se remita una copia de la Ficha de inventario del inmueble Hotel Quito levantada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito año 1998.**

En relación a la ficha del hotel Quito levantada en el año 1998 remitida al INPC, es importante mencionar que esta fue aprobada por el Concejo Metropolitana mediante Resolución No. 1644 de fecha 14 de julio de 1998 y por lo tanto consta en el expediente remitido al INPC mediante oficio GADDMQ-AM-2020-1178-OF de fecha 16 de octubre de 2020, para la validación del inventario preexistente de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo Ministerial.

En lo que respecta a la ficha de inventario del año 2014 también remitida al INPC, se adjuntó, indicando que ésta fue de manejo interno exclusivamente.

## CONCLUSIONES

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha remitido al INPC toda la información habilitante para proceder con lo pertinente en cuanto a la ficha de inventario, esto es: el expediente técnico para la declaratoria como bien del patrimonio cultural nacional del Hotel Quito, puesto a consideración del INPC mediante oficio STHV-DMGT-2020-2305-O de 14 de agosto de 2020, el informe técnico para la validación del inventario preexistente del Distrito Metropolitano de Quito remitido mediante oficio No. GADDMQ-AM-2020-1178-OF de 16 de octubre de 2020 y las fichas de inventario desarrolladas por el GAD del Distrito Metropolitano de Quito en los años 1998 y 2014.

## CONCLUSIONES

Es importante señalar que es imperativo el desarrollo de modelos de gestión e incentivos económicos y urbanísticos aplicados al patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales permitan la conservación de los inmuebles patrimoniales, de modo que el inventario, no represente una afectación o carga económica o urbanística para sus propietarios, ya sean estos públicos o privados y, a partir de esto, minimizar el escenario de constante degradación de la mayoría de inmuebles patrimoniales dentro del Distrito Metropolitano de Quito, bajo el entendimiento que la protección del patrimonio inmueble, además de su conservación, significa evitar su degradación o abandono. De igual manera, se deberá tener siempre presente que cualquier intervención que se realice en un inmueble patrimonial deberá garantizar que las edificaciones y áreas protegidas, sean puestas en valor, tengan un uso jerárquico y brinden un beneficio a la ciudad

# AVANCES DE LA MESA TÉCNICA DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020

### CONSULTA REALIZADA POR PARTE DEL APODERADO GENERAL CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION - SUCURSAL ECUADOR

“¿La compensación en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, prevista en el artículo IV.4.44 Intensificación de la ocupación del suelo (COS) del Código Municipal, podrá operarse mediante el incremento de edificabilidad (incremento del número de pisos) por sobre lo establecido en zonificación del predio, siempre que éste disponga de terreno adicional edificable (TAE) y que la intensificación de los coeficientes de ocupación del suelo se determine en función de las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas?”

### **ABSOLUCIÓN DE CONSULTA EMITIDA MEDIANTE OFICIO Nro. STHV-2020-1053-O del 10 de diciembre de 2020**

Si bien, la disposición legal constante en el artículo IV.4.44 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual indica que las edificaciones inventariadas *"...podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada"*; no contempla de manera expresa el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS, el mismo menciona que se podrá compensar en **LOS COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS)**.

Las definiciones de los dos tipos de coeficientes en la normativa metropolitana vigente es:

**COS PLANTA BAJA** (COS PB) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote; y,

**COS TOTAL** es la relación entre el área construida computable total y el área del lote, como resultado de la multiplicación del COS PB por el **número de pisos de altura permitidos en la zonificación vigente**.

### **ABSOLUCIÓN DE CONSULTA EMITIDA MEDIANTE OFICIO Nro. STHV-2020-1053-O del 10 de diciembre de 2020**

Por tanto los componentes citados en la diapositiva anterior son los que determinan el aprovechamiento urbanístico constructivo y, bajo el entendimiento de que los lotes inventariados contienen edificaciones con valor patrimonial que están haciendo uso de un porcentaje de los mencionados coeficientes de ocupación de suelo, se determina que solo podrían ser compensados conforme lo establece el artículo IV.4.44 mediante dos posibilidades:

1. Permitiendo el incremento del porcentaje de Coeficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja (COS PB) de la zonificación vigente.
2. Permitiendo el incremento de pisos por sobre lo establecido en la zonificación vigente hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL.

### ABSOLUCIÓN DE CONSULTA EMITIDA MEDIANTE OFICIO Nro. STHV-2020-1053-O del 10 de diciembre de 2020

Dichas condiciones podrían implementarse de manera complementaria “...*hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada*”, en las nuevas edificaciones a desarrollarse en el terreno adicional edificable, en compensación a la limitación de aprovechamiento constructivo impuesto por las condiciones de conservación de las edificaciones patrimoniales, las cuales no pueden ser modificadas en sus características arquitectónicas y estructura volumétrica en planta baja o en altura (pisos adicionales), en función de las **condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad** que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas.

Adicionalmente, para el caso de lotes de terreno con edificaciones patrimoniales en los que se hayan establecido áreas de protección adicional al bien inmueble inventariado, y no sea posible incrementar el porcentaje del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, la compensación podría reflejarse a través del incremento de pisos por sobre lo establecido en la zonificación vigente de ser el caso.

## **ABSOLUCIÓN DE CONSULTA EMITIDA MEDIANTE OFICIO Nro. STHV-2020-1053-O del 10 de diciembre de 2020**

Al igual que el artículo IV.1.96 "Ámbito de aplicación" del sub-párrafo III "DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", determina los casos excepcionales en los que se permite edificar por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), el artículo IV.4.44 del Código Municipal, "*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*", también establece una excepción a la normativa de suelo y aprovechamiento constructivo para los proyecto de edificación a realizarse en áreas patrimoniales o predios que contengan edificaciones inventariadas que podrán ser compensados en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, a través de la compensación en los dos tipos de COS establecidos en la normativa metropolitana, es decir, a través del incremento de ocupación en planta baja (COS PB) y/o el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL), bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*

