



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

**Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio**

Presente. -

**Asunto:** Proyecto definitivo de restitución "Sr. José Manuel Amable Poalacín Guamán"

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0261-O, de 22 de enero de 2021 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 de restitución "Sr. José Manuel Amable Poalacín Guamán"*

#### **I. ANTECEDENTES**

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0261-O, de 22 de enero de 2021, 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 de restitución "Sr. José Manuel Amable Poalacín Guamán"; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-006, 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 ARQUITECTÓNICO** para el proyecto definitivo de restitución "Sr. José Manuel Poalacín Guamán Luis Almeida B," en el predio N° 29074 y clave catastral N° 20001-24-007.."

2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-003, el cual en su conclusión menciona:

"Una vez revisada la propuesta de ingeniería estructural (documentos y planos) se determina que cumple los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ESTRUCTURAL** al proyecto definitivo de restitución "SR. JOSÉ MANUEL AMABLE



POALACÍN GUAMÁN”, a desarrollarse en el lote con predio N°29074 con clave catastral N°20001 24 007.”

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-003, el cual en sus conclusiones menciona:

“Una vez revisada la propuesta eléctrica (documentos y planos) se determina que cumple los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA** al proyecto definitivo de restitución “SR. JOSÉ MANUEL AMABLE POALACÍN GUAMÁN”, a desarrollarse en el lote con predio N°29074 con clave catastral N°20001 24 007.”

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2021-003, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisada la propuesta de ingeniería hidrosanitaria (documentos y planos) se determina que cumple los requerimientos técnicos exigidos por la normativa vigente, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA HIDROSANITARIA** al proyecto definitivo de restitución “SR. JOSÉ MANUEL AMABLE POALACÍN GUAMÁN”, a desarrollarse en el lote con predio N°29074 con clave catastral N°20001 24 007.”

## **II. PROPUESTA**

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de restitución “Sr. José Manuel Amable Poalacín Guamán”, mismo que está ubicado en la calle Vicente León y que formaba parte del predio esquinero, esto se puede evidenciar por el patio y la cubierta cortada y es producto de una subdivisión realizada en el año 1990 (foto 1 y foto 2).

Esta propuesta se la presenta debido a que, en el año 2017, la Agencia Metropolitana de



Control abre el expediente N° 186-2017 al propietario ya que se había derrocado el inmueble inventariado, construyendo en lugar de este, un contrapiso de hormigón armado, en el cual se levantan 16 columnas, de las cuales 7 se encuentran fundidas; 4 conforman el cerramiento frontal y 3 el cerramiento lateral izquierdo (cerramiento de bloque), esto en la parte frontal y en la parte posterior se encuentra construida una edificación de hormigón, la misma que de acuerdo a la memoria histórica presentada, no tiene permisos y por lo tanto ningún estudio técnico, presenta un alto grado de inestabilidad, además no cumple con las normas de arquitectura, carece de iluminación, ventilación, accesibilidad. Se ha modificado la fachada ya que han sido colocadas dos ventanas, una puerta metálica y una de tablón.



INMUEBLE INVENTARIADO FACHADA (foto 1)  
ANTES DE SER DERROCADO



IMPLANTACIÓN IRM (foto 2)

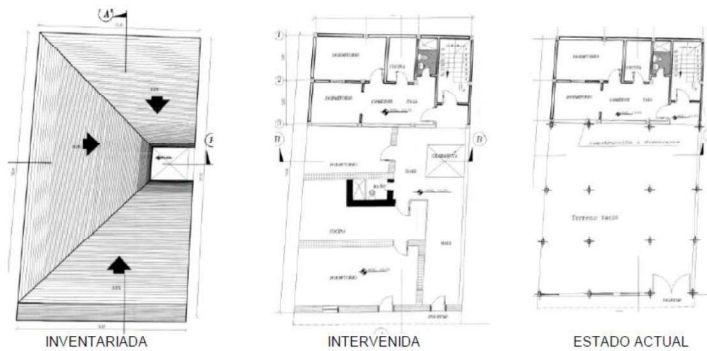


FACHADA-FOTOGRAFIA TOMADA DE LA FICHA DE INVENTARIO



FOTOGAFIA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE (FICHA DE INVENTARIO)

#### TRANSFORMACIONES DEL INMUEBLE INVENTARIADO



FACHADA -ESTADO ACTUAL



ESTADO ACTUAL - PATIO FRONTAL



CUBIERTA DEL LINDERO COLINDANTE



ESTADO ACTUAL - CONSTRUCCIÓN POSTERIOR

Tomando en cuenta estas consideraciones, y en vista de que al momento no existe ningún vestigio de la casa inventariada, la propuesta corresponde a la restitución del inmueble derrocado elevando las condiciones de habitabilidad, recuperando los elementos arquitectónicos y morfológicos que tenía la edificación inventariada y utilizando materiales compatibles con el entorno.

La fachada frontal será recuperada de acuerdo a lo que establecía la ficha de inventario, manteniendo la altura tanto del cumbrero, como la inclinación de la cubierta de la casa





colindante para de esta manera empatar al cumbrero, ya que se mencionó anteriormente que era una sola cubierta, respondiendo así al contexto urbano.

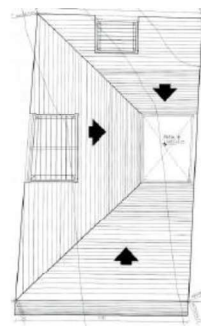
Se mantendrá el patio central y el zaguán, propio de la casa original.

La estructura será de hormigón armado, la misma que será independiente a los muros de las casas aledañas. Las paredes serán de ladrillo, enlucido y pintado, con cadenas perimetrales, donde se asentarán, la cercha de la cubierta será de madera, recubierta con planchas de fibro cemento, sobre las que se colocarán la teja de barro cocido. Los patios, serán cubiertos con material traslúcido y reversible, cubierta apoyada sobre elementos estructurales independientes, que no sobrepasa el nivel del cumbrero.

Los pisos en cocina, baños y patios serán de cerámica, en el área social y descanso se utilizará la madera.

Estará conformada por:

- a) Planta baja: Local comercial, cocina, baterías sanitarias, patio 3, zaguán, patio 4 y una vivienda conformada por sala, comedor, cocina, patio 1, patio 2, estudio, dormitorio, un baño completo.



- b) Se derrocará la construcción implantada en la parte posterior, construida en hormigón, en vista de que no presenta estabilidad, ni seguridad alguna (tomado de la memoria descriptiva, foliada como página 40).
- c) El área bruta actual es de 176,58 m<sup>2</sup>.
- d) El COS en planta baja es de 69,10%, que comparado con el COS en planta baja del Informe de Regulación Metropolitana que es del 70%, está dentro de lo permitido.
- e) El COS total es de 69,10 % que comparado con el COS en total del Informe de Regulación Metropolitana que es del 210%, está dentro de lo permitido.
- f) El proyecto por su área no requiere la aprobación de medios de egreso.



### 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 de restitución “Sr. José Manuel Amable Poalacín Guamán”

### 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 martes 26 de enero de 2021, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio la aprobación del Proyecto definitivo de restitución “Sr. José Manuel Amable Poalacín Guamán”.

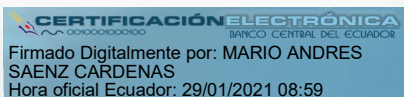
Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
**VIVIANA VANESSA  
FIGUEROA PARRA**

Arq. Viviana Figueroa

**Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio**



Arq. Mario Sáenz  
Delegado de la Administración Zonal  
Manuela Sáenz

Dr. Patricio Guerra  
Cronista de la Ciudad



LUCIA  
CATALINA  
MOSCO  
CORDERO

Firmado digitalmente  
por LUCIA CATALINA  
MOSCO CORDERO  
Fecha: 2021.01.30  
09:09:31 -05'00'

Arq. Lucia Moscoso

**Delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio**

### **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 martes 26 de enero de 2021, con la siguiente votación de los miembros de la Subcomisión: Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Dr. Patricio Guerra, Cronista de la ciudad; Arq. Mario Saenz, Delegado de la Administración Zonal "Manuela Sáenz" y Arq. Lucia Moscoso, delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio A FAVOR total cuatro votos (4); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: Arq. Pablo Moreira, Presidente del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Pichincha total uno (1).

Quito D.M., 26 de enero de 2021

Abg. Samuel Byun Olivo

**Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)**