

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-027**  
**PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACION Y OBRA NUEVA**  
**“HOSTAL BOUTIQUE BED & BREAKFAST DE LA PEÑA”**

En atención al trámite N° STHV-2021-0358-E, ingresado a esta Secretaría el 09 de febrero del 2021, en relación al proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “HOSTAL BOUTIQUE “BED & BREAKFAST DE LA PEÑA””; se emite el siguiente informe arquitectónico:

**I. ANTECEDENTES**

- El lote con predio N° 16373 y clave N° 10101-26-003, está ubicado en la calle Galápagos, barrio San Juan, parroquia San Juan, propiedad de VACA JONES ANDREA CECILIA, según consta en el sistema del Informe de Regulación Metropolitana (informe de consulta adjunto).
- El lote con predio N° 16373 y clave N° 10101-26-003, pertenece al Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Nación de 1984 y cuyos listados de inventario fueron validados mediante resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020
- Tiene zonificación H2 (D203H-70), con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
- Mediante oficio N° STHV-DMGT-2020-2582-O, de fecha 03 de septiembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE para el proyecto preliminar de rehabilitación y obra nueva “HOSTAL BOUTIQUE “BED & BREAKFAST DE LA PEÑA””.

**II. SUSTENTO NORMATIVO**

La revisión del proyecto ha sido realizada aplicando las normativas vigentes detalladas a continuación:

- Ley Orgánica de Cultura.
- Ordenanza Metropolitana N° 001, que corresponde al Código Municipal.
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución N° RT2014-009

**III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva denominado “HOSTAL BOUTIQUE “BED & BREAKFAST DE LA PEÑA””; se cambiará de uso, de vivienda a hostel, y se mantendrá con dos plantas hacia la calle Galápagos, es decir la fachada frontal y tres plantas hacia el interior del inmueble, mismo que está ubicado en el barrio San Juan y tiene las siguientes características, ( la descripción ha sido tomada de la memorias arquitectónica, estructural y fotográfica presentada)



FACHADA FRONTAL-ESTADO ACTUAL



FACHADA FRONTAL-PROPUESTA

- a) “(...) *La propuesta busca descubrir, reconstruir, rehabilitar y potenciar los elementos y características patrimoniales arquitectónicas perdidas del bien inmueble a lo largo del tiempo (...)*”

- b) Se recuperarán elementos del inmueble inventariado como: el patio central, zaguán, balcón, arco, la cornisa, la grada central y al mismo tiempo se conservarán materiales existentes como la piedra, madera, teja, el adobe.



ESTADO ACTUAL-FACHADAS INTERIORES



PROPUESTA-FACHADAS INTERIORES

- c) Existen elementos que según la memoria histórica han sido añadidos, como la construcción en la parte lateral interna, la misma que corresponde a un bloque de hormigón, el cual se liberará.

*“(...) Al derrocar el Bloque B2 (años de construcción 1980), permite dos condiciones importantes, que son: recuperar el espacio físico “que facilita traer a la vida el patio central, como eje del proyecto arquitectónico y elemento característico de la arquitectura colonial, el cual, prácticamente dejó de existir con la construcción de este bloque, y con el espacio liberado sustentar y proteger las gradas patrimoniales, esto lo conseguimos edificando un nuevo bloque, que cumple con todas las normas técnicas y arquitectónicas siendo este un módulo de servicios, que no pretende ser parte del bloque patrimonial, sino que por su forma y arquitectura se distingue como un elemento nuevo, que no compite con la arquitectura patrimonial por ser un prisma puro, sino que, ayuda por definición a formar el patio central.(...)”*



ESTADO ACTUAL-LIBERACIÓN DEL BLOQUE DE HORMIGON



PROPUESTA-RECUPERACIÓN DEL PATIO CENTRAL

- d) *“(...) Dentro de la intervención para la rehabilitación del bloque patrimonial B1, se acoge un sistema constructivo mixto acorde a los elementos a trabajar, para sanear y reforzar elementos existentes como los muros de adobe y materiales nuevos como el acero, placas de fibrocemento para que permitan tener una estructura ligera que garantice la estabilidad y firmeza de toda la edificación. Se propone una intervención estructural utilizando un sistema constructivo mixto, y la sustitución de pisos de madera que están actualmente deteriorados tanto en su estructura como en su recubrimiento, por otros de iguales características (...)”.*

- e) Se intervendrá la cubierta, la cual se encuentra totalmente deteriorada tanto en sus elementos estructurales, como en sus recubrimientos (tejas).



CUBIERTA DETERIORADA



CUBIERTA DETERIORADA

- f) La propuesta de rehabilitación, está conformada por los siguientes espacios:  
 Planta baja: Cafetería, cocina, deli, boutique, recepción, módulo de baños, cuarto de medidores, área residuos sólidos, patio central descubierto, circulación horizontal 1 y 2, cuarto de máquinas, ducto ascensor, circulación vertical.  
 Primera planta alta: Suite (PB), 5 habitaciones; una simple, dos dobles, una matrimonial y una triple, circulación horizontal 3, circulación vertical.  
 Segunda planta alta: 3 habitaciones; una matrimonial, una doble, una en el altillo, 1 suite, bodega, terraza accesible descubierto, circulación horizontal 4, circulación horizontal 5, cuarto de blancos.
- g) El área bruta es de 636.45m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina A1/4).
- h) El COS total propuesto es de 141,75 % y el COS total del IRM es 210%.
- i) El COS en planta baja propuesto es de 41,61% y el COS en planta baja del IRM es 70%.
- j) Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y tiene informe favorable, (se adjunta el informe)

#### IV. CRITERIO TECNICO

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 de rehabilitación y obra nueva "HOSTAL BOUTIQUE "BED & BREAKFAST DE LA PEÑA"; en el predio N° predio N° 16373 y clave catastral N° 10101-26-003.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210323	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210324	