



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Presente. -

Asunto: Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "HOSTAL BOUTIQUE BED & BREAKFAST DE LA PEÑA"

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1161-O, de 25 de marzo 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 rehabilitación y obra nueva "HOSTAL BOUTIQUE BED & BREAKFAST DE LA PEÑA"*".

I. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1161-O, de 25 de marzo 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 "*Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva "HOSTAL BOUTIQUE BED & BREAKFAST DE LA PEÑA"*"; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-027, 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 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.”

2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-005, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisada la propuesta 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 rehabilitación y obra nueva Hostal Boutique “Bed & Breakfast de la Peña”, a desarrollarse en el lote con predio N°16373 con clave catastral N°10101 26 003.”.

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-006, 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 rehabilitación y obra nueva Hostal Boutique “Bed & Breakfast de la Peña”, a desarrollarse en el lote con predio N°16373 con clave catastral N°10101 26 003.

4. Informe técnico hidrosanitario NroSTHV-DMGT-AH-IS-2021-005, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisada la propuesta 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 rehabilitación y obra nueva Hostal Boutique “Bed &



Breakfast de la Peña”, a desarrollarse en el lote con predio N°16373 con clave catastral N°10101 26 003.”

II. PROPUESTA

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

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

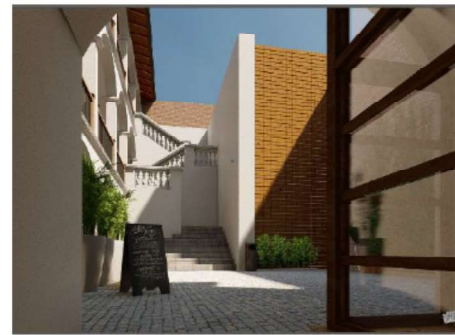


- c) Existen elementos que según la memoria histórica han sido añadidos, como la construcción en la parte lateral interna, la misma que corresponde a un bloque de hormigón, el cual se liberará

“(...) 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.

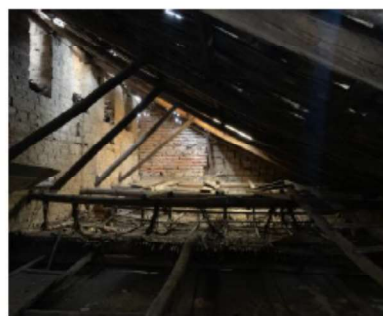


Se propone una intervención estructural utilizando un sistema constructivo mixto, y la sustitución de pisos de madera que están actualmente deteriorados tanto en su estructura como en su recubrimiento, por otros de iguales características (...).”

- 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 descubierta, circulación horizontal 4, circulación horizontal 5, cuarto de blancos.
- g) El área bruta es de 636.45m² 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 total propuesto es de 141,75 % y el COS total del IRM es 210%.
- j) 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 de rehabilitación y obra nueva "HOSTAL BOUTIQUE BED & BREAKFAST DE LA PEÑA"

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 6 de abril 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 rehabilitación y obra nueva "HOSTAL BOUTIQUE BED & BREAKFAST DE LA PEÑA" desarrollado en el predio N° 16373 y clave N° 10101-26-003, ubicado en la calle Galápagos, barrio San Juan, parroquia San Juan

Atentamente,



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

Arq. Viviana Figueroa

Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio



CERTIFICACIÓN ELECTRÓNICA
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
Firmado Digitalmente por: ELEANA SOFIA
PAZMINO VILLASENOR
Hora oficial Ecuador: 09/04/2021 09:50

Arq. Sofia Pazmiño

Delegado de la Administración Zonal

Manuela Sáenz

ROSA MARINA DE LAS
MERCEDES LOPEZ
MALDONADO
2021.04.09 11:47:02 -05'00'

Arq. Mercedes López

Delegada del Colegio de Arquitectos -

Pichincha

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 6 de abril 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; Arq. Sofia Pazmiño, Delegada de la Administración Zonal "Manuela Sáenz" y Arq. Arq. Mercedes López, delegada del Colegio de Arquitectos - Pichincha A FAVOR total cuatro tres (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad, Raúl Codena, Director del Instituto de Patrimonio total dos (2).

Quito D.M., 4 de abril de 2021

Abg. Samuel Byun Olivo

Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)