



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

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

Presente. -

**Asunto:** Proyecto definitivo de obra nueva “CASA ERAZO”

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1536-O, de 20 de abril 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 y obra nueva “CASA ERAZO”*”.

#### **I. ANTECEDENTES**

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-1536-O, de 20 de abril 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 denominado “Proyecto definitivo de restitución y obra nueva “CASA ERAZO””; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-036, el cual en su criterio técnico menciona:

“Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas 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 y obra nueva “Casa Erazo”, en el predio N°544247 con clave catastral 80048 01 003”.



2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-009, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería estructural (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ESTRUCTURAL** para el proyecto definitivo de restitución y obra nueva “Casa Erazo”, en el predio N°544247 con clave catastral 80048 01 003”.

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-010, el cual en sus conclusiones menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería eléctrica (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA** para el proyecto definitivo de restitución y obra nueva “Casa Erazo”, en el predio N°544247 con clave catastral N°80048 01 003”.

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2021-009, el cual en su conclusión menciona:

“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería hidrosanitaria (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA HIDROSANITARIA** para el proyecto definitivo de restitución y obra nueva “Casa Erazo”, en el predio N°544247 con clave catastral 80048 01 003”.



## II. PROPUESTA

### Emplazamiento

La propuesta ingresada corresponde a un lote de terreno de forma rectangular, se encuentra emplazado en las calles: Amazonas, Pichincha, San Lorenzo y Sin Nombre Pacto, tal y como se indica en el gráfico a continuación.



Imagen 1. Ubicación  
Fuente: SIREC-Q, 2020.

En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es irregular con forma de damero adaptada a la topografía del lugar.

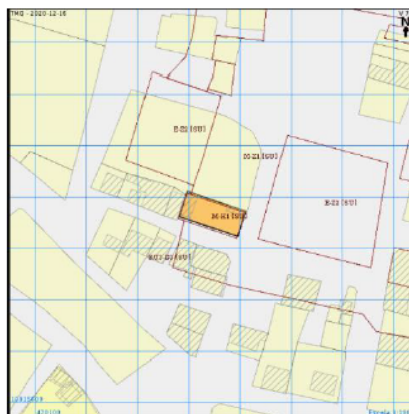


Imagen 2. Morfología de manzanas  
Fuente: IRM, 2020.



## El Entorno

Un evento de siniestro de incendio causado por un corto circuito eléctrico (Informe del Cuerpo de Bomberos Nro.58-AII-DP-CBDNQ-2018), acontecido el 12 de septiembre de 2018, provoca que el 98% de la edificación se vea afectada, conservándose de la edificación patrimonial los cimientos, al ser un sistema constructivo de madera, provocó su fácil propagación y alto daño en la edificación.



Imagen 3. Edificación luego del incendio.  
Fuente: Informe del Cuerpo de Bomberos Nro.58-AII-DP-CBDNQ-2018.



Imagen 4. Edificación antes del incendio.  
Fuente: Ficha de inventario, 1998.

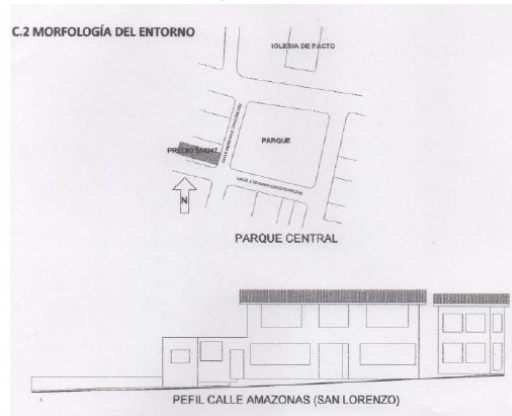


Imagen 5. Morfología del entorno.  
Fuente: memoria técnica, 2021.

Predominan en el entorno edificaciones con características homogéneas, la composición del entorno está conformada por cubiertas inclinadas, la altura de edificación varía de 2 o 3 pisos, no sobrepasan esta altura. Dentro del entorno cercano se encuentra la Iglesia de la Parroquia de Pacto, también se implantan entidades del servicio público, como el UPC y Gobierno Parroquial.

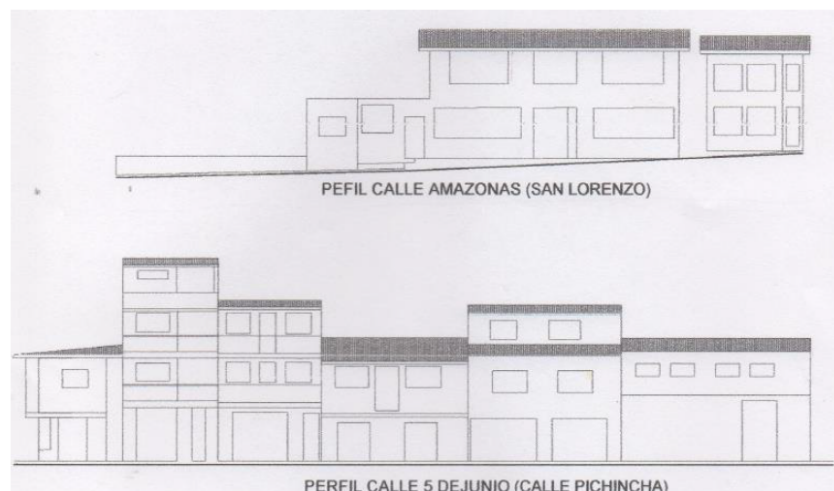




Imagen 6. Morfología del entorno.  
Fuente: memoria técnica, 2021.

## El proyecto

### Programa arquitectónico:

La propuesta plantea la restitución de la construcción destruida por el incendio, con una construcción que se integre el entorno y manteniendo la morfología original, sin realizar falsos históricos.

El programa arquitectónico descrito en el cuadro de áreas de la propuesta dispone los ambientes según la siguiente distribución:

- SUBSUELO: Bodega (1). PLANTA BAJA: Circulación peatonal, vivienda existente planta baja, vivienda existente planta alta, parqueadero existente, local comercial 1 (construcción nueva), local comercial 2 (construcción nueva), gradas (construcción nueva).
- El proyecto tiene (2) accesos peatonales hacia la calle Amazonas, y (2) accesos peatonales y (1) vehicular hacia la calle 5 de Junio.
- El proyecto presenta dos volúmenes constructivos, el volumen frontal hacia la calle Amazonas es nuevo, producto de la restitución que se propone al haber sucedido un siniestro en la edificación existente; y un volumen que no tuvo mayor afectación por el incendio, ubicado en la parte posterior del terreno que se mantiene.
- El área bruta total de construcción es de 359.40 m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina – propuesta arquitectónica.
- El COS TOTAL propuesto es de 118.06 % y el COS total permitido para la edificación es 140%.
- El COS en planta baja propuesto es de 70.00 % y el COS en planta baja total permitido para la edificación es 70%.



- El proyecto no excede los 500m<sup>2</sup> de construcción, razón por la cual no requiere revisión del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

#### Forma de ocupación del predio:

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°544247, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), señala que se deberá contemplar un retiro posterior de 3 m. Al ser un lote con frente a dos vías, se considera retiro al espacio de intersección de los frentes, en el caso del proyecto se considera el área destinada a parqueaderos en el N+0.33. No excede el COS PB.
- El predio cuenta con dos frentes, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia la calle Amazonas.

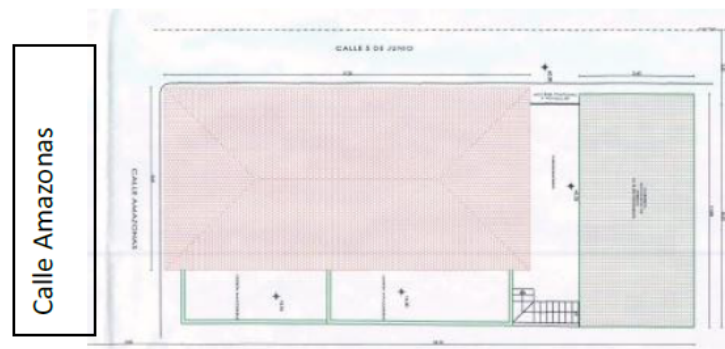


Imagen 7. Forma de Ocupación del Suelo.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

#### Composición Formal:

- El volumen en su composición formal consta de dos volúmenes en un lote esquinero con dos frentes.
- El proyecto de restitución y obra nueva tiene previsto acoger un uso de locales comerciales y una vivienda.
- La forma de la cubierta es mixta: inclinada y plana.
- La propuesta de restitución y obra nueva plantea la incorporación de elementos formales como la inclusión de balcones en alusión a los sistemas constructivos tradicionales que se utilizan en el sector.
- Plantea el derrocamiento o liberación de la construcción de hormigón armado implantada en la parte frontal del predio.
- Se conserva la vivienda en dos plantas ubicada en la parte posterior del lote, que presenta buenas condiciones de habitabilidad.



Imagen 8. Composición formal fachada propuesta.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2020.

### Composición Funcional:

- El proyecto pretende cambiar el uso original de la edificación (vivienda), por un uso mixto de comercio y vivienda.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- El acceso peatonal se da a través de (2) entradas de acceso público a los locales comerciales libre acceso para los usuarios. Existe (1) acceso lateral de carácter vehicular y (2) peatonales para el acceso a la vivienda ubicada en el bloque posterior.
- La funcionalidad de los dos volúmenes se desarrolla de manera independiente, con accesos diferenciados. No se encuentran relacionados funcionalmente.
- La propuesta de restitución al tener un nuevo uso no mantiene la funcionalidad original del inmueble.
- Se conserva la vivienda de dos plantas ubicada en la parte posterior el inmueble, al no existir afectaciones a las condiciones de habitabilidad luego del incendio.

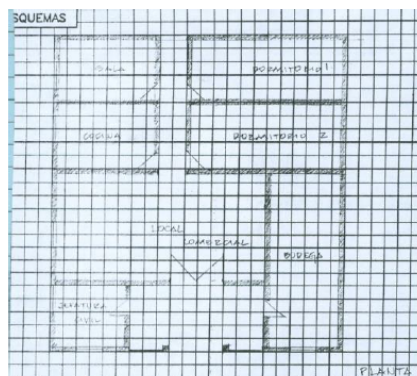


Imagen 9. Composición Funcional Planta Baja- Ficha de inventario.  
Fuente: Ficha de inventario MDMQ,1998.







Amazonas, barrio Pacto, parroquia Pacto, propiedad de ERAZO DOMINGUEZ NANCY GABRIELA.

#### 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 4 de mayo 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 y obra nueva "CASA ERAZO", desarrollado en el predio N° 544247 y clave catastral N° 80048-01-003, ubicado en las calles San Lorenzo, Pichincha, Amazonas, barrio Pacto, parroquia Pacto, propiedad de ERAZO DOMINGUEZ NANCY GABRIELA.

Atentamente,

Arq. Viviana Figueroa

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

Srta. Belén Fuentes

**Delegada del Instituto Metropolitano**

**De Patrimonio**

Dr. Patricio Guerra

**Cronista de la Ciudad (E)**



### **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 ordinaria realizada el día martes 4 de mayo 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; Srta. María Belén Fuentes, Delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; y, Dr. Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad (E) A FAVOR total tres (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: Arq. María Samaniego, Presidenta del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Pichincha; y, Mgs. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia (2).

Quito D.M., 4 de mayo de 2021

Abg. Samuel Byun Olivo

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