

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT**

**Quito, D.M., 22 de marzo de 2021**

**Asunto:** Informe de desvinculación del predio N°780501

Señora Magíster  
Lucia Catalina Moscoso Cordero  
**Directora de Inventario Patrimonial**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

**a) Solicitud de desvinculación por parte del interesado o a través del Gobierno Autónomo Descentralizado.**

- Mediante Oficio de fecha 23 de Diciembre de 2020, el Sr. Marcelo Miño Díaz, propietario del predio N°780501 solicita a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita desarrollar un proyecto nuevo, conservando las características morfológicas y materiales patrimoniales en fachadas, conservando las características de la edificación actual, proyecto realizado con el fin de mejorar la calidad de vida actual y respetando las normas municipales
- Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0075-O de fecha 08 de enero de 2021, la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda remite el trámite STHV-2020-2133-E de fecha 24 de diciembre de 2020, ingresado a esta Secretaría, mediante el cual el señor Marcelo Miño Díaz, en calidad de propietario del predio N°780501, solicita a esta Secretaría “ *realizar una inspección verificando el estado de conservación de su inmueble* ”; además manifiesta su rechazo al criterio técnico emitido previamente por esta Secretaría, en relación al tratamiento que debe darse a su inmueble.
- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-IMP-2021-0176- de fecha 08 de febrero de 2021, el IMP envía a la STHV el informe del predio N°780501 para su revisión correspondiente
- Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0524-O de fecha 22 de febrero de 2021, la STHV devuelve al IMP el informe del predio N°780501 para que se ajuste de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Acuerdo Ministerial No. DM-2020-063, “Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida De Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales”.

**b) Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado y de Régimen Especial correspondiente, motivando la desvinculación del inmueble. El informe deberá contener:**

**Antecedentes**

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT**

**Quito, D.M., 22 de marzo de 2021**

- En el año 1996 se incorporaron al inventario 13 inmuebles de la parroquia de Nanegal, en dicho listado consta el predio N°780501.
- El Arq. Jorge Quishpe funcionario de la Dirección de Proyectos Especiales del IMP realizó la inspección en el predio 780501 el 11 de septiembre de 2020.
- La Arq. Verónica Ludeña funcionario de la Dirección de Inventario inspeccionó el predio N°780501 el 1 de diciembre del 2020.
- El predio N°780501, se encuentra dentro la Resolución No. 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

**Ubicación**



**Valoración del bien inmueble**

**Antigüedad:**

El inmueble inspeccionado fue construido en el año 1980 según indica la cédula catastral del IRM. Por lo tanto dentro del criterio de valoración corresponde al ítem Republicana 3 - Siglo XX (1960 -1980) y se le asigna. **4 PUNTOS.**

**Estético Formal:**

Se trata de un inmueble de estilo vernáculo, presenta asimetría axial respecto al ingreso principal, vanos ortogonales tanto en puertas como en ventanas, en planta alta presenta un balcón incluido. Debido a la sustitución del recubrimiento de la cubierta presenta una alteración media. El inmueble puntúa de acuerdo al criterio: Identificación estilística + Alteraciones Media - IE+AM por lo tanto obtiene un puntaje de **2 PUNTOS.**

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT

Quito, D.M., 22 de marzo de 2021

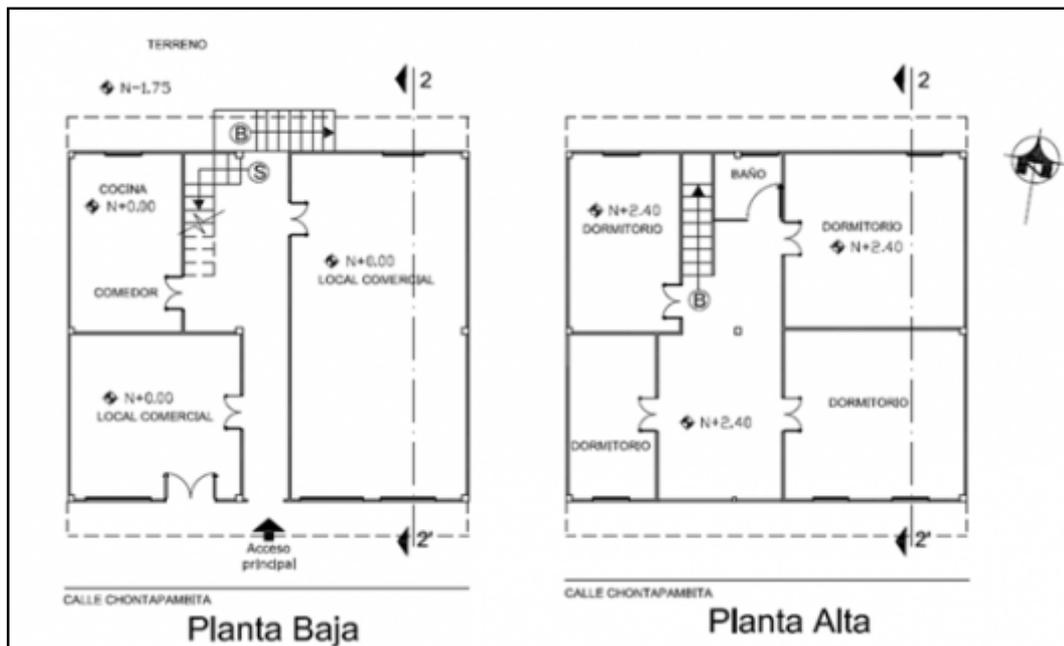


**Tipológico Funcional:**

Inmueble de dos plantas, implantado a línea de fábrica en un terreno de forma alargado, de topografía ligeramente inclinado, su uso original fue de vivienda unifamiliar, actualmente su uso es de comercio en planta baja y vivienda en planta alta. El acceso principal al inmueble es por la calle Chontapambita, al acceder se aprecia un hall que conduce a dos escaleras, la primera ubicada hacia el costado izquierdo y permite acceder a la planta alta, la segunda escalera conduce a la parte posterior del predio. Puntúa de acuerdo al criterio: Conserva Identificación Tipológica + Nuevo Uso - CIT+UN por lo tanto se le asigna **3 PUNTOS**.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT

Quito, D.M., 22 de marzo de 2021



**Técnico Constructivo:**

El inmueble presenta un sistema técnico constructivo tradicional propio del sector realizado con columnas, vigas, mampostería, estructura de cubierta, recubrimiento de

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT**

**Quito, D.M., 22 de marzo de 2021**

pisos, ventanas, puertas y escaleras de madera. Cabe señalar que originalmente el inmueble fue construido con madera de cedro en su totalidad, y recubrimiento de teja en la cubierta, sin embargo con el pasar de los años se evidencian intervenciones, existe la colocación de varias columnas de hormigón armado para reforzar las vigas del contrapiso que están flejadas, por otra parte se ha reemplazado el recubrimiento de la cubierta de teja, por steel panel, en la fachada posterior se ha colocado un botaguas para cubrir el ingreso posterior. Por lo tanto obtiene una valoración correspondiente al ítem Tecnología y Materiales Tradicionales + Sustitución materiales y tecnología medio. **TMT+SMTM 3 PUNTOS.**



Vista de Fachada Posterior y detalle de vigas apolladas de inmueble con predio 780501  
Fuente: IMP - 2020

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT

Quito, D.M., 22 de marzo de 2021



**Entorno Urbano Natural:**

La edificación se encuentra en un tramo heterogéneo, no se integra al tramo debido a que se encuentra rodeado de edificaciones con diferentes alturas, tipomorfologías, técnicas constructivas, en donde se han utilizado materiales e influencias arquitectónicas contemporáneas, como se puede observar en el tramo de la calle Chontapambita únicamente se encuentran dos edificaciones patrimoniales deterioradas. Por lo tanto

Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT

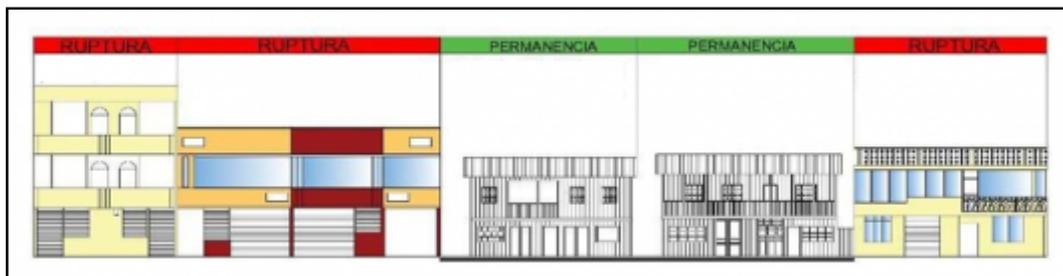
Quito, D.M., 22 de marzo de 2021

obtiene un puntaje de Tramo Heterogéneo + No Integrada al tramo -THE +NINT - 1  
**PUNTO.**



Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT

Quito, D.M., 22 de marzo de 2021



Análisis de parte del tramo de la calle Chontapambita y su entorno inmediato, el cual con el pasar de los años ha sufrido una ruptura edilicia con edificaciones , de diferentes estilos y características constructivas, y tipomorfológicas que no se integran con la trama edilicia y urbana en donde se encuentran implantadas, transformando su imagen urbana en tramos irregulares continuos heterogéneos

**Histórico – testimonial - simbólico:** El inmueble no presenta ningún valor histórico o socio cultural, por lo tanto no puntúa en este criterio. **0 PUNTOS**

**Puntaje:** 13 PUNTOS

**Grado de Protección:** SIN PROTECCIÓN

**Criterio estructural de ser pertinente**

Según indica el informe del Arq. Jorge Quispe DPE-2020-JQ-071 de fecha 11 de septiembre de 2020: *“La estructura y material de recubrimiento (madera) se encuentra afectada significativamente por la presencia de xilófagos que carcomen la madera y debilitando el soporte de la edificación.*

*Debido al alto grado de deterioro del inmueble pone en peligro a sus ocupantes por tanto se requiere de una intervención urgente. El propietario ha realizado trabajos de apuntalamiento hacia la planta baja para precautelar el colapso del inmueble.”*

**Estado de conservación actualizado**

El estado de conservación del inmueble es **Deteriorado.**

Según lo establecido en el instructivo de fichas de inventario deteriorado cuando el inmueble presenta un deterioro del 25% al 74%, en este caso el porcentaje de deterioro es de aproximadamente el 50%.

Según señala el informe del Arq. Jorge Quispe DPE-2020-JQ-071 de fecha 11 de septiembre de 2020: *“Los materiales de soporte y recubrimiento por el grado de afectación es difícil que puedan recuperarse, por tanto debe plantearse una alternativa para la rehabilitación o reconstrucción del inmueble.”*

**Información detallada en caso de existir un procedimiento administrativo sancionador y/o un proceso penal relacionada con el detrimento al patrimonio**

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DIP-2021-0025-IT**

**Quito, D.M., 22 de marzo de 2021**

Se desconoce si existe algún procedimiento administrativo sancionador y/o un proceso penal relacionada con el detrimento al patrimonio.

**Conclusiones**

Se concluye que el inmueble implantado en el predio N°780501 con clave catastral 49931-02-007 ubicado en la calle Chontapambita, parroquia Nanegal, de propiedad de MIÑO DIAZ MARCELO BENJAMÍN, pertenece a un estilo arquitectónico VERNÁCULO, y una vez aplicado el baremo de valoración se evidencia que ha sufrido alteraciones y se encuentra en estado de conservación MALO y NO reúne el puntaje necesario para ser considerado un inmueble patrimonial por lo tanto obtiene un puntaje de 13 puntos con una catalogación de SIN PROTECCIÓN.

En virtud de lo antes expuesto se pone a consideración de la Secretaria de Territorio el presente informe de desvinculación del predio N°780501.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Srta. Arq. Veronica Patricia Ludeña Abad  
**ESPECIALISTA DE INVENTARIO EN BIENES INMUEBLES Y ESPACIOS  
PATRIMONIALES**

Referencias:

- STHV-DMGT-2021-0524-O

Anexos:

- informe\_de\_análisis\_nanegal.pdf

