

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2021-049
PROYECTO DEFINITIVO SUSTITUTIVO
“RESIDENCIA DE LA SRA. VILMA MARINA GALLARDO Y FAMILIA”

En atención al trámite N° STHV-2021-1880-E, ingresado a esta Secretaría el 04 de junio de 2021, en relación al proyecto definitivo sustitutivo “Residencia de la Sra. Vilma Marina Gallardo y Familia”; se emite el siguiente informe arquitectónico:

I. ANTECEDENTES

- El lote con predio N° 121661 y clave N° 24226-02-011, se encuentra dentro de la delimitación del Área Histórica de Pintag, de acuerdo al mapa N° 38 de la Ordenanza N° 001, que corresponde al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Libro IV.
- Tiene zonificación H1 (D202H-70), con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
- Con Oficio N° STHV-DMDU-3414, de fecha 22 de julio del 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe favorable al proyecto definitivo sustitutivo “Residencia de la Sra. Vilma Marina Gallardo y Familia”.
- Mediante Oficio N° SG 0748, de fecha 31 de julio de 2019, la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el martes 30 de julio de 2019, resolvió solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, se informe si el predio tiene valores patrimoniales para que cuente con la declaración de inventario de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Cultura, en su artículo 54, literal e). Es importante indicar que el inmueble actualmente se encuentra en Área Histórica y no cuenta con ficha de inventario.
- Mediante Oficio N° INPC-INPC-2020-0873-O, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), de fecha 29 de julio de 2020, da a conocer que mediante Memorando N° INPC-DCTCSBP-2020-0196-M, *“la Dirección de Control Técnico Conservación y Salvaguardia del Patrimonio Cultural a través del análisis realizado por parte del área de Gestión de Control Técnico y del área de Gestión de Inventario de Bienes Inmuebles, emite el Informe Técnico respectivo, con el fin de determinar la valoración patrimonial del inmueble con predio N° 121661, el mismo que concluye que de acuerdo a la valoración realizada a la edificación con la aplicación del “BAREMO” (escala de valores), considerando el estado actual de la edificación, se determina el siguiente puntaje: Antigüedad 8, Estético formal 1, Tipológico funcional 1, Técnico Constructivo 2, Entorno Urbano Natural 3, Histórico testimonial simbólico (sin puntuación); por lo tanto el resultado es que el inmueble cuenta con un puntaje de 15 puntos, sin valoración patrimonial, por lo tanto **Sin Protección.**”*
- Mediante Oficio N° STHVDMGT-2020-2372-O. de fecha 20 de agosto de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se ratifica en el informe favorable para el proyecto definitivo sustitutivo Residencia de la Sra. Vilma Marina Gallardo y Familia”.
- Mediante Memorando Nro.STHV-DMGT-2020-4093-O del 29 de diciembre de 2020, solicita "... realizar un nuevo análisis de valor patrimonial de los inmuebles con predios Nro. 94085, Nro. 80907 y Nro. 121661, que sean retirados de los respectivas Resoluciones Transitorias de Protección...".
- Con Oficio N° INPC-INPC-2021-0244-O, de fecha 25 de mayo de 2021, el INPC, indica "(...) En virtud que el inmueble con predio 121661 no se encuentra en el listado de bienes inmuebles para la “Resolución de Protección Transitoria Parroquia Rural Pintag” “Resolución N. 053-DE-INPC-2020 de fecha 21 de abril de 2020” ni en la “Resolución No. 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020” así como tampoco dentro del Sistema de Información de Patrimonio Cultural del Ecuador SIPCE, no corresponde ni desvinculación ni exclusión alguna. Y, en cuanto a la valoración del inmueble adjunto sírvase encontrar memorando INPC-DCTCSBP-2021-0918-M que indica "... sin valoración patrimonial, por tanto, sin protección...".

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 RT2014-009 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

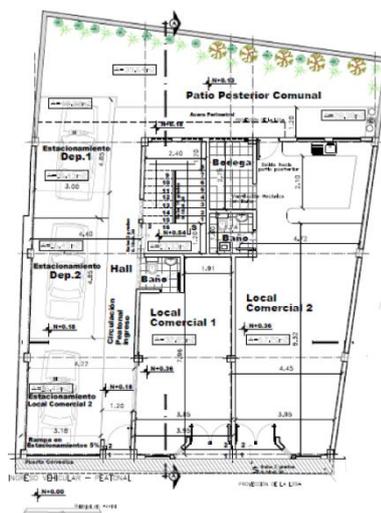
La propuesta ingresada corresponde a un proyecto sustitutivo denominado “Residencia de la Sra. Vilma Marina Gallardo y Familia”, mismo que está ubicado en la parroquia de Pintag y tiene las siguientes características:

- a) La propuesta consiste en sustituir la construcción existente, debido a que la edificación se encuentra deshabitada, con alto grado de deterioro y no cuenta con ficha de inventario. (de acuerdo a datos de la memoria histórica y fotográfica presentados

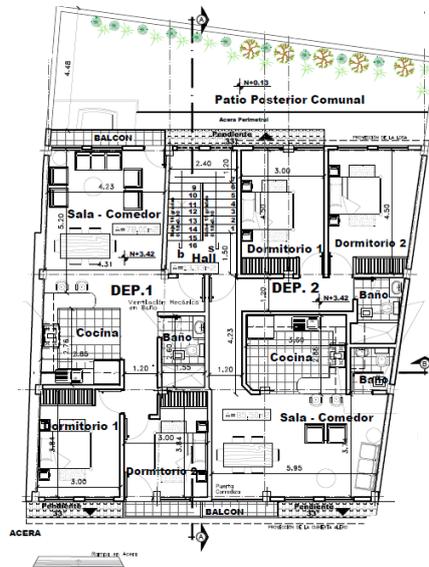


CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

- b) La propuesta de sustitución, está conformada por los siguientes espacios:
Planta baja: Dos locales comerciales, dos medios baños, una bodega, tres parqueaderos, patio posterior.



Planta alta: Departamento 1: sala, comedor, cocina, 1 medio baño, 1 baño completo, dos dormitorios y terraza accesible.



- c) El área bruta es de 290.21m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina A3/A4).
- d) El COS total propuesto es de 52,79 % y el COS total del IRM es 140%.
- e) El COS en planta baja propuesto es de 52,79% y el COS en planta baja del IRM es 70%.
- f) El proyecto por su área no requiere la aprobación de medios de egreso.

IV. CRITERIO TECNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, no tiene modificaciones, siendo los mismos planos que ya se sellaron el 11 de julio de 2019 y tomando en cuenta que el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural ha determinado que no tiene valoración patrimonial y es un predio sin protección, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se ratifica en el **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** emitido con Oficio N° STHV-DMDU-3414, de fecha 22 de julio del 2019, al proyecto definitivo sustitutivo “Residencia de la Sra. Vilma Marina Gallardo y Familia”, en el lote con predio N° 121661 y clave catastral N° 24226-02-011, ubicado en la calle Pintag General del barrio San Juan de la Tola, parroquia Pintag, propiedad de GALLARDO VACA VILMA MARINA, según consta en el sistema del Informe de Regulación Metropolitana (informe de consulta adjunto).

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20210611	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20210611	