



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

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

Presente. -

**Asunto:** Proyecto definitivo de rehabilitación "Casa Sotomayor"

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2400-O de 24 de junio de 2021 y sus anexos, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat, Ing. Darío Gudiño, relacionado con el proyecto definitivo de rehabilitación "Casa Sotomayor".

**I. ANTECEDENTES**

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2400-O de 24 de junio 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 rehabilitación "Casa Sotomayor"; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-050, 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 "CASA SOTOMAYOR"; en el predio N°19435 y clave catastral N° 30001-17-005."
2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-013, 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 rehabilitación denominado “CASA SOTOMAYOR”, en el predio N°19435 y clave catastral N°30001-17-005.”.

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-014, 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 rehabilitación denominado “CASA SOTOMAYOR”, en el lote con predio N°19435 y clave catastral N°30001-17-005.”

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2021-013, 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 rehabilitación denominado “CASA SOTOMAYOR”, en el predio N°19435 y clave catastral N°30001-17-005.”

## **II. PROPUESTA**

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de Rehabilitación “Casa Sotomayor”, mismo que está ubicado en la parroquia Centro Histórico, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana.



FACHADA FRONTAL



El inmueble ha sido utilizado como vivienda y como hostel y se propone un proyecto de hotel boutique, el mismo que estará formado por un área pública que comprende la recepción, lobby y cafetería y el área privada conformada por 16 habitaciones y una terraza-mirador en la cubierta, es decir el uso actual será hospedaje.

“(…)El Proyecto busca integrar y potenciar los usos del barrio para conservar y mejorar su convivencia de los habitantes y turistas del sector (…)”.

Se plantea conservar y reconstruir los elementos que permitan mantener la tipología del proyecto original. También se plantea la integración de nuevos elementos, funcionales y formales a la edificación original, para lo cual no se cambia en ningún caso la composición formal de las fachadas interiores como exteriores, únicamente se reconstruirán elementos que la conforman respetando su forma y material.

Se ha diseñado una cubierta transparente que cubrirá el patio y parte de la galería en la terraza. Se conservan las galerías en C en planta baja, piso 1 y piso 2 hacia el patio. Para tener accesibilidad universal a todos los niveles de la casa se ha implementado el ascensor que recorre desde el subsuelo N-2.56 hasta la planta de terraza N+11.01.

Se reconstruirá elementos como una de las escaleras, balaustrada, columnas de piedra, por su valor histórico y espacial.

Se liberarán elementos añadidos, y se construirán nuevos espacios en el subsuelo.

Por razones técnicas e históricas las cubiertas se desmontarán en su totalidad, se modificarán sus pendientes y geometría, por lo tanto, se construirán nuevas cubiertas.



“(..)Se liberarán parte de las cubiertas sur y oeste por estar fuera del predio. Se reconstruirá la cubierta de crujía norte, por valor histórico y espacial, con el uso de materiales de igual característica de los utilizados en la construcción original y recuperando la simetría de la cubierta.

Se sustituirán las cubiertas oeste y parte de la norte, por cubiertas a dos aguas con pendientes de 30°, conservando la tipología constructiva original de cerchas de madera y recubrimiento superior de teja de barro recocido. También se sustituye la cubierta este por cubierta de plana de acero- vidrio y terraza mirador en acero-hormigón. Las áreas de las cubiertas son: inclinadas 204.54 m<sup>2</sup> equivalente al 65.79% y planas 106.38 m<sup>2</sup> equivalente al 34.21%, lo que nos da un total 310.92 m<sup>2</sup> y 100%. (...)”

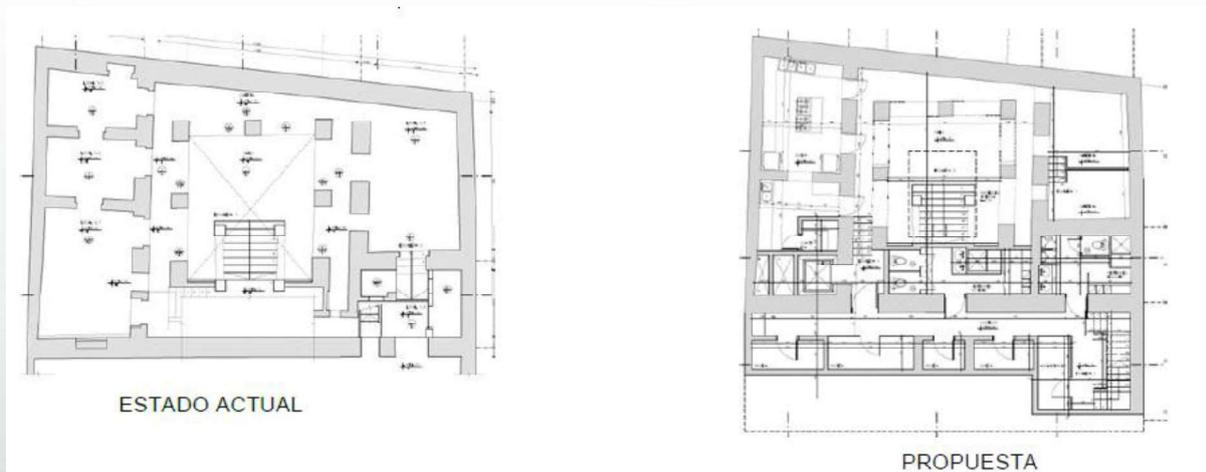
Se recuperarán y reforzarán todos los elementos estructurales que son muros portantes originales de la casa, de todas las paredes de adobe que se encuentren fisuradas en mayor o menor grado.

Se sustituirán la estructura horizontal por estar en estado regular por vigas de madera nuevas y se plantea el uso de viguetas metálicas con una loseta de hormigón armado sobre la cocina.

Los materiales utilizados serán, acero, vidrio, madera y acero inoxidable, utilizados de manera adecuada con los materiales existentes, madera, ladrillo, piedra y adobe.

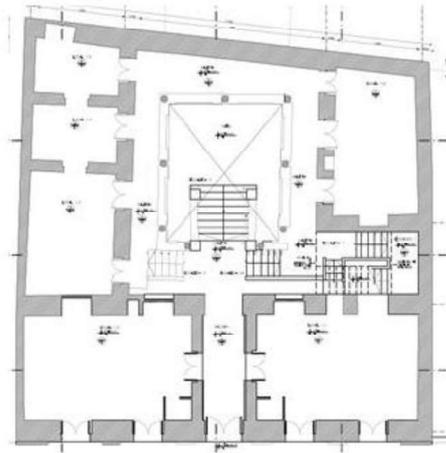
La propuesta de rehabilitación está compuesta por los siguientes espacios:

En el subsuelo N-1.61, cocina, cafetería, escalera 2 y en N-2.56 administración, ascensor, baños, vestidores, bodegas, y escalera 5.





En la planta baja N+0.14 y N+1.02, zaguán, lobby, recepción, bar, escalera 1, ascensor y baños.

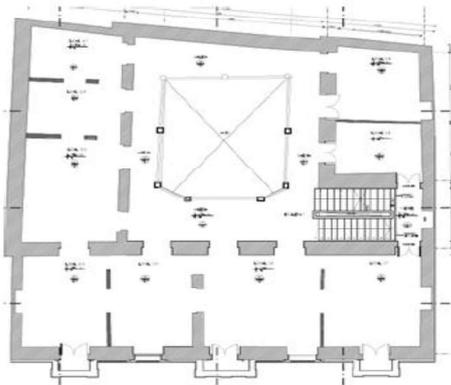


ESTADO ACTUAL

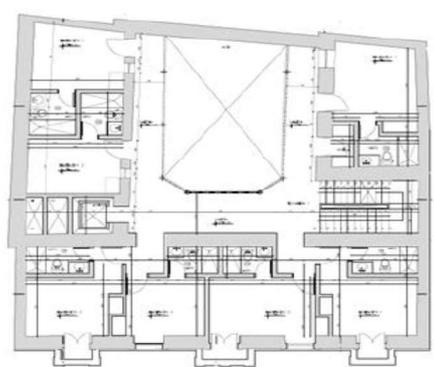


PROPUESTA

En la Planta 1 N+4.34, 7 habitaciones con baño, galería, escalera 1 y ascensor.

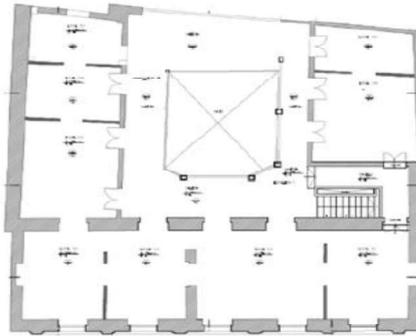


ESTADO ACTUAL

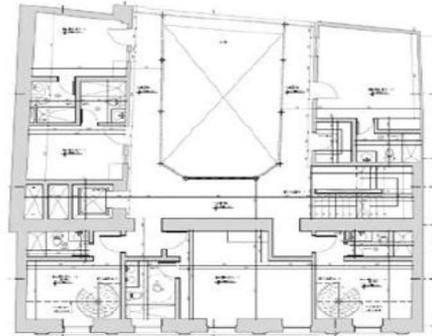


PROPUESTA

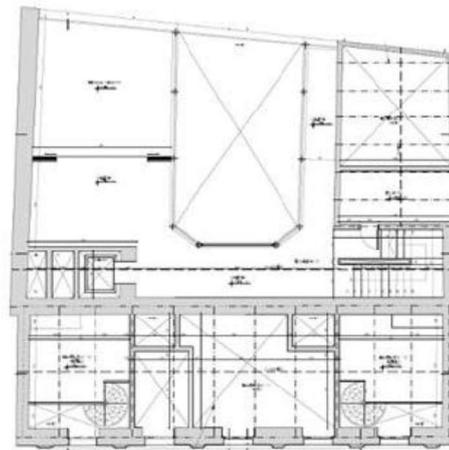
En la Planta 2 N+8.34, 3 habitaciones con baño, 2 habitaciones- suites con ático y baño, 1 habitación- suite con baño, galería, escalera 1 y ascensor.



ESTADO ACTUAL

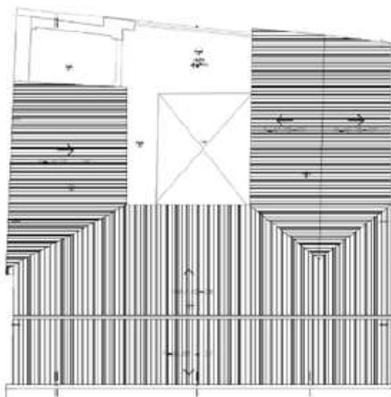


PROPUESTA

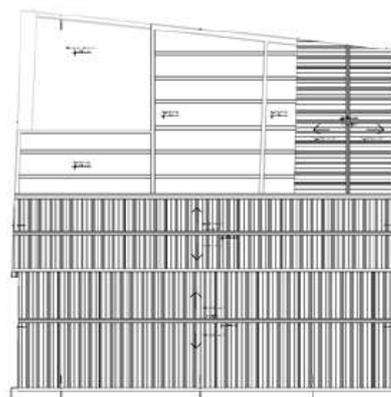


PROPUESTA DE ALTILLOS

En la planta de terraza N+11.01, galería con terraza mirador con vista hacia el Centro Histórico y el Panecillo, escalera 1 y ascensor



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA



FACHADA FRONTAL PROPUESTA

- El área bruta es de 1190.97m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina A1.
- El COS total propuesto es de 191,09 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en planta baja propuesto es de 38.11% y el COS en planta baja del IRM es 70%.
- 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 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 "CASA SOTOMAYOR"; en el predio N°19435 y clave catastral N° 30001-17-005.

### *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 miércoles 7 de julio de 2021, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar la aprobación del proyecto definitivo de rehabilitación Casa Sotomayor, ubicado en el predio 19435, clave catastral 30001-17-005, calle Junín, barrio González Suárez, parroquia Centro Histórico, propiedad de INMOSRS REAL STATE CIA LTDA,

Atentamente,



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

Arq. Viviana Figueroa

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

Arq. Sofia Pazmiño

**Delegada de la Administración Zonal**

**Manuela Sáenz**

Arq. Mercedes López

**Delegada del Colegio de Arquitectos -**

**Pichincha**



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA BELEN  
FUENTES  
SUAREZ**

Arq. Belén Fuentes

**Delegada del Instituto Metropolitano de  
Patrimonio**



Firmado electrónicamente por:  
**MANUEL  
PATRICIO  
GUERRA ACHIG**

Patricio Guerra

**Cronista de la Ciudad**



### **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 miércoles 7 de julio 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, Delega de la Administración Zonal Manuela Sáenz; Arq. Arq. Mercedes López, delegada del Colegio de Arquitectos – Pichincha; Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad; Arq. Belén Fuentes, Delegada del Instituto de Patrimonio: A FAVOR total cinco (5); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: total cero (0).

Quito D.M., 7 de julio de 2021

Abg. Samuel Byun Olivo

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