



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

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

Presente. -

**Asunto:** Proyecto definitivo de obra nueva denominado  
“Conjunto Residencial Amazonas del Valle”

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2546-O, de 1 de julio 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 obra nueva denominado “Conjunto Residencial Amazonas del Valle”.

#### **I. ANTECEDENTES**

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-2546-O, de 1 de julio 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 obra nueva denominado “Conjunto Residencial Amazonas del Valle”; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

1. Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-057, el cual en su criterio técnico menciona:

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas y planos) cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto definitivo de obra nueva denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS DEL



VALLE” a desarrollarse en el lote con predio N°258567 con clave catastral N°14431-13-016.

2. Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-015, 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 obra nueva “CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS DEL VALLE” a desarrollarse en el lote con predio N°258567 y clave catastral N°14431-13-016.”

3. Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-016, 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 obra nueva “CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS DEL VALLE”, en el lote con predio N°258567 y clave catastral N°14431-13-016.”

4. Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2021-015, 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 HIDROSANITARIA**, para el proyecto definitivo de obra nueva “CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS DEL VALLE” a desarrollarse en el lote con predio N°258567 y clave catastral N°14431-13-016.”



## II. PROPUESTA

### Emplazamiento

El lote de terreno se encuentra emplazado en un pasaje s/n, sobre la calle Mariscal Sucre, sobre la acera oeste del parque central de Guayllabamba. El predio en cuestión es producto de una subdivisión predial aprobada con oficio N°657 de fecha 09 de febrero de 1987, documento adjunto al expediente presentado por el administrado.



Imagen 1. Ubicación

Fuente: <https://territorio.maps.arcgis.com>

### El Entorno

Conforme se puede observar en las imágenes que a continuación se muestran, el predio a intervenir, se encuentra rodeado de edificaciones de dos a cuatro pisos de altura, fachadas lisas, vanos horizontales para ventanas y puertas, volados sobre línea de fábrica, cubiertas planas en su gran mayoría con terrazas accesibles, en planta baja se observa predominio del uso comercial, y vivienda a partir de la primera planta alta.



Imagen 2. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido sur-norte.  
Fuente: google maps.





Imagen 3. Avenida Libertador Simón Bolívar, sentido oeste-este  
Fuente: google maps.



Imagen 4. Calle 10 de Agosto, desde calle Quito hacia la calle Mariscal Sucre  
Fuente: google maps.



Imagen 5. Calle 10 de Agosto. Vista desde la calle Mariscal Sucre, hacia la Av. Libertador Simón Bolívar.  
Fuente: google maps.



## El proyecto

### Programa arquitectónico:

- El proyecto denominado “Conjunto Residencial Amazonas del Valle”, está conformado por tres (3) unidades de vivienda independientes.
- El predio es producto de una subdivisión predial, su acceso principal es hacia un pasaje sin nombre, mismo que da acceso a todos los lotes productos de la subdivisión predial. El acceso hacia el pasaje sin nombre es la calle Mariscal Sucre.
- Las 3 unidades de vivienda contemplan casas con planta tipo, con la siguiente distribución: En la planta baja N+0.00 se ubica, estacionamientos (2), lavandería, patio, ingreso peatonal. En la primera planta alta, N+ 2.88 se ubican los siguientes ambientes:  
Balcón hacia el pasaje s/n, sala –comedor, cocina, baño social. En la segunda planta alta, N+5.76, se encuentran los siguientes ambientes: (1) dormitorio máster, (2) dormitorios, (1) baño completo.
- Los estacionamientos están ubicados en PB, la colocación de vehículos se dispone en fila.
- El área bruta es de 446.24 m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina correspondiente a la implantación. Lámina A1.
- El COS total propuesto es de 172.64 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en planta baja propuesto es de 36.53% y el COS en planta baja del IRM es 70%.

### Forma de ocupación del predio:

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°258567, el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), señala que tiene doble zonificación: H4(D303H-70) y D3(D203-80).
- El número de pisos permitidos es de 12 m (3 pisos, los retiros según el IRM, son los siguientes: frontal 0 m, lateral 0 m, posterior 3m, entre bloques 6 m.
- El uso de suelo: (M) Múltiple.



Imagen 6. Imagen interior desde el predio.  
Fuente: Google maps

- El volumen propuesto, es de 3 unidades de vivienda adosadas de iguales características entre ellas. Predomina la verticalidad de las ventanas, y fachadas lisas, presenta un pequeño retranqueo en el vano de acceso al balcón.



Imagen 7. Fachada Principal  
Fuente: Planos arquitectónicos

#### Composición Formal:

- El volumen propuesto en su composición son formas puras con sustracción.
- La altura de edificación es de (3) pisos hacia el pasaje interno.
- El tipo de cubierta es plana sin pendiente.
- En la composición formal de fachadas predomina la verticalidad de los vanos como premisa de diseño.





IMAGEN 6\_ventanas fachada frontal

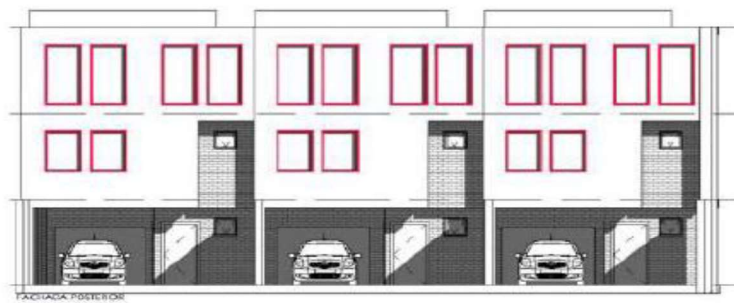


Imagen 8. Fachada Principal  
Fuente: Planos arquitectónicos

Composición Funcional:

- La distribución funcional satisface al uso de vivienda, compuesta por 3 elementos independientes de unidades de vivienda, no tienen relación funcional entre sí.

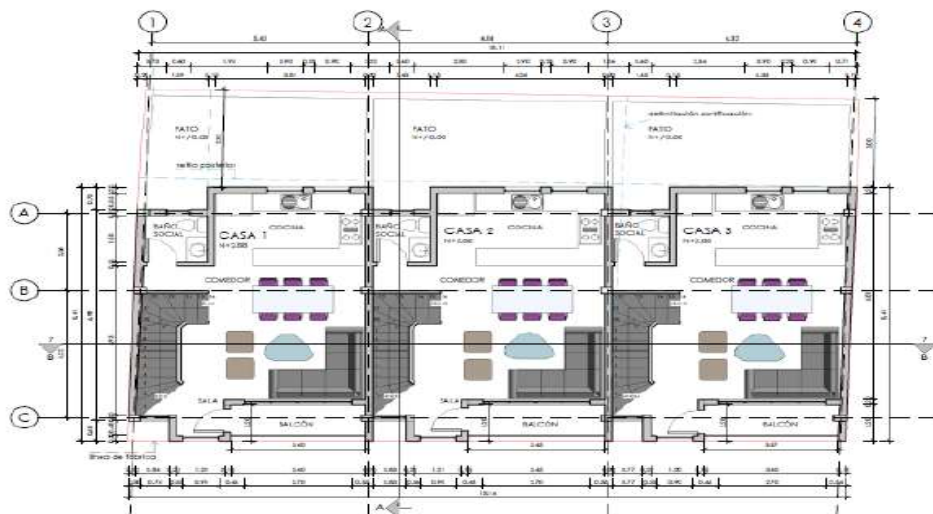


Imagen 9. Distribución en planta N+2.88  
Fuente: Planos arquitectónicos



- La propuesta de cubierta es plana, sin pendiente justificado con el siguiente análisis: Las cubiertas del entorno urbano al lote, en su mayoría son losas planas de hormigón, quedan muy pocas cubiertas inclinadas de teja tradicional, la mayoría de cubiertas inclinadas han sido construidas con materiales como el fibrocemento. En las siguientes imágenes se hace un muestreo de las mismas para ilustrar y entender la realidad arquitectónica de las manzanas circundantes (memoria histórica, 2020).



MUESTREO

SIMBOLOGIA	DESCRIPCIÓN TIPO DE CUBERTA	CANTIDAD	PORCENTAJE
	cubiertas planas (losas de hormigón)	38 u	64%
	cubiertas inclinadas	21 u	36%
TOTAL		59 u	100%

Imagen 10. Tipo de Cubiertas.  
Fuente: Memoria Histórica.



MUESTREO

SIMBOLOGIA	DESCRIPCIÓN MATERIAL DE CUBERTA INCLINADA	CANTIDAD	PORCENTAJE
	cubiertas inclinadas de teja	7 u	33%
	cubiertas inclinadas de eternit o similar	13 u	62%
	cubiertas inclinadas de hormigón	1 u	5%
TOTAL		21 u	100%

Imagen 11. Material de Cubiertas.  
Fuente: Memoria Histórica.





MUESTREO			
SIMBOLOGIA	DESCRIPCION MATERIAL DE MAMPOSTERIAS	CANTIDAD	PORCENTAJE
	mampostería de bloque	52 u	88%
	mampostería de ladrillo o adobe	7 u	12%
TOTAL		59 u	100%

Imagen 12. Material de Cubiertas.  
Fuente: Memoria Histórica

### Materialidad:

Para la construcción de la edificación propuesta, se ha considerado:

- Estructura mixta, acero y hormigón armado.
- Losas de placas colaborantes y hormigón.
- Mamposterías de bloque de cemento con revestimientos de pintura y fachaleta.
- Ventanería es de aluminio y vidrio.
- La cubierta, no presenta pendiente (losa plana).

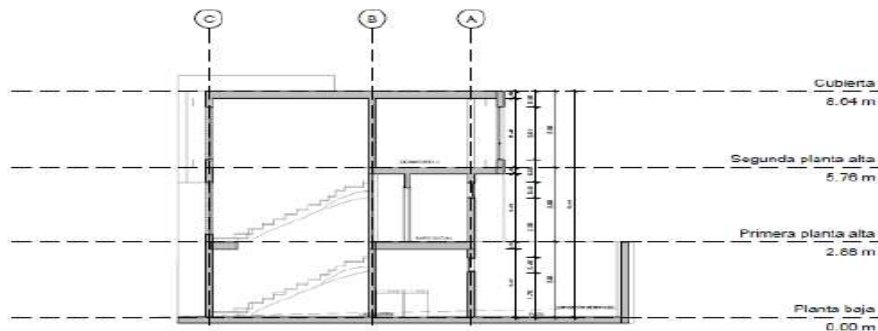


Imagen 13. Corte transversal.  
Fuente: Planos arquitectónicos



Imagen 14. Inclusión del proyecto en la trama urbana  
Fuente: Planos arquitectónicos

### III. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas y planos) cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE**, al proyecto definitivo de obra nueva denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS DEL VALLE” a desarrollarse en el lote con predio N°258567 con clave catastral N°14431-13-016.

### 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 obra nueva denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS DEL VALLE”, predio N° 258567 y clave catastral N° 14431-13-016, ubicado en la Calle S/N, barrio S. LUIS, parroquia Guayllabamba, propiedad de Cadena Gamboa Luis Fernando.



Atentamente,



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

Arq. Viviana Figueroa

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



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

Patricio Guerra

**Cronista de la Ciudad**

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**

### **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. 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: Cristina Romero, Administradora Zonal Eugenio Espejo, total uno (1).

Quito D.M., 18 de junio de 2021

Abg. Samuel Byun Olivo

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