



Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Presente. -

Asunto: Proyecto modificadorio Ampliatorio
denominado "Banco Pichincha - Agencia 24 de Mayo".

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conoció el Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3418-O, de 31 de agosto 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 Proyecto modificadorio Ampliatorio denominado "Banco Pichincha - Agencia 24 de Mayo", desarrollado en el predio N° 14855.

I. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3418-O, de 31 de agosto 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 Proyecto modificadorio Ampliatorio denominado "Banco Pichincha - Agencia 24 de Mayo"; el cual contiene en sus anexos los siguientes informes:

Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2021-073, el cual en su criterio técnico menciona:

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas y planos) cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto modificadorio ampliatorio denominado "BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE



MAYO” que se desarrolla en el lote con predio N° 14855 y clave catastral N° 30002 10 002.

Informe Técnico Estructural Nro. STHV-DMGT-AH-E-2021-20, 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 modificadorio ampliatorio denominado “BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO”, en el lote con predio N° 14855 y clave catastral N° 30002-10-002.

Informe técnico eléctrico Nro. STHV-DMGT-AH-IE-2021-021 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 modificadorio ampliatorio denominado “BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO”, en el lote con predio N°14855 y clave catastral N°30002-10-002.

Informe técnico hidrosanitario Nro. STHV-DMGT-AH-IS-2021-20, 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 modificadorio ampliatorio denominado “BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO”, en el lote con predio N° 14855 y clave catastral N° 30002-10-002.

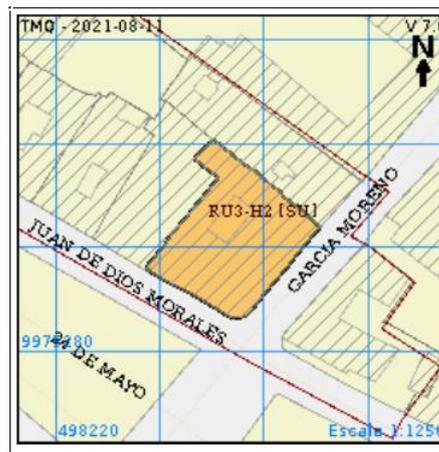


II. PROPUESTA

PROPUESTA APROBADA (2019):

Emplazamiento

El lote de terreno de forma regular se encuentra emplazado en las calles Juan de Dios Morales y García Moreno, parroquia Centro Histórico, barrio González Suárez, tal y como se indica en el gráfico a continuación.



En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es una retícula en forma de damero, adaptada a la topografía del lugar.



Imagen 2. Forma de implantación.
Fuente: SIREQ, 2021.

El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está implantado en un entorno urbano homogéneo, tanto en altura, composición urbano-arquitectónica. Uno de sus frentes da hacia el Boulevard de la AV. 24 de Mayo.



Forma de ocupación del predio:

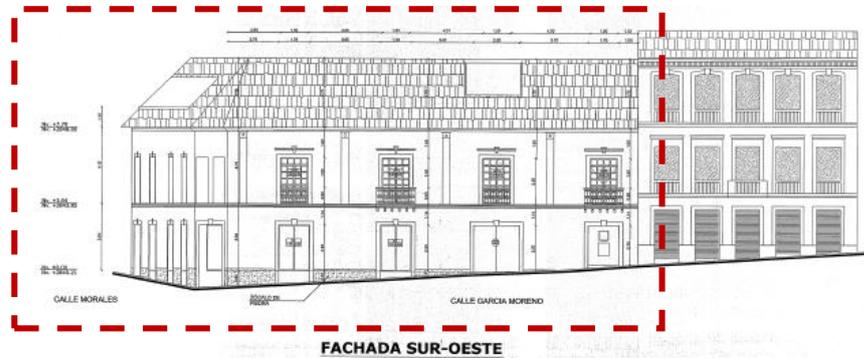
- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°14855, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la forma de ocupación del suelo es (H): Áreas Históricas.
- El predio cuenta con dos frentes: hacia la calle Juan de Dios Morales y hacia la calle García Moreno, los dos están contruidos sobre línea de fábrica.
- Según Cédula Catastral, consultada en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, la construcción del inmueble data del año 1920, razón por la cual la implantación del proyecto no cumple con los retiros obligatorios según la zonificación asignada, debido a que responde a una tipología de implantación original.

Composición Formal:

- El proyecto se desarrolla en un volumen de un solo cuerpo, presenta elementos con decoración en la composición como: cornisas, molduras, platabanda, balcones en volado que sobresalen sobre la verticalidad del paño de fachada ochavada.

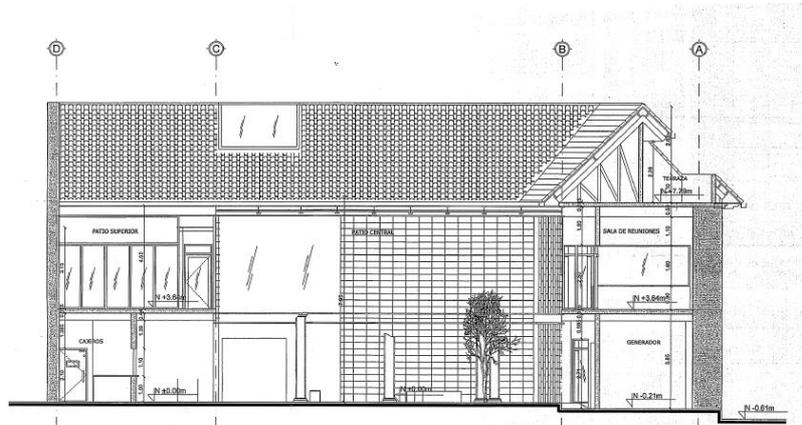


- En cuanto a la quinta fachada la forma de la cubierta es inclinada, en concordancia con la mayoría en el entorno urbano en el que se emplaza.



Composición Funcional:

- El proyecto tiene un uso comercial y de servicios, destinado a entidad bancaria.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- Los accesos peatonales se dan sobre las calles García Moreno y Juan de Dios Morales.. No presenta acceso vehicular.



Materialidad

La edificación actualmente presenta el siguiente sistema constructivo:

- Sistema de pórticos de acero laminado en caliente o con elementos armados de placas.
- El entrepiso estará formado por losas deck metálico.
- La cubierta es de teja cocida de barro.



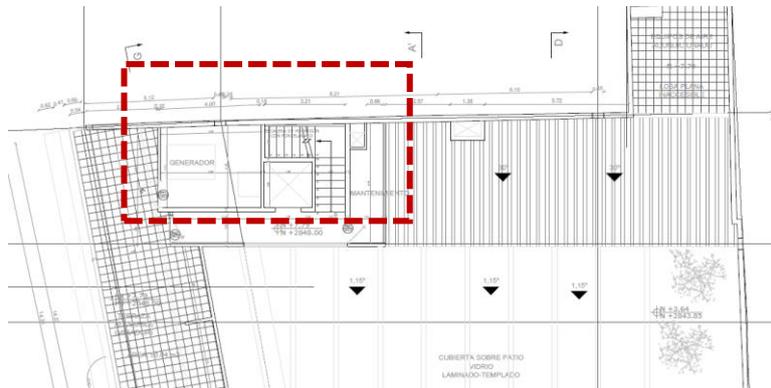
PROPUESTA MODIFICATORIA (2021) :

Las modificaciones que presenta el proyecto, son producto de cambios que ocurrieron durante la construcción a fin de mejorar la calidad espacial del proyecto (memoria arquitectónica, 2021).

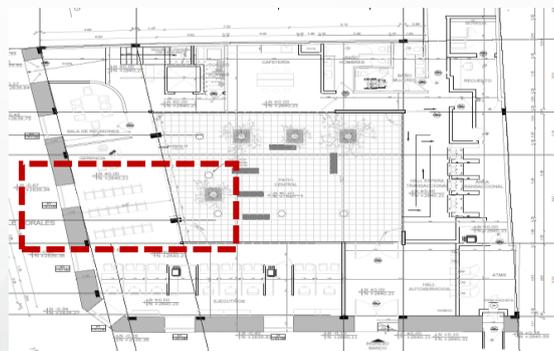
	PROYECTO APROBADO 2019	PROPUESTA MODIFICATORIA 2021	DIFERENCIA	UNIDAD
Área Terreno	588,22	578,80	9,42	m ²
Área Útil Total	704,82	908,76	203,94	m ²
Área Bruta	1011,25	1336,39	325,14	m ²
Proyecto Modificatorio Ampliatorio "BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO".				
				área en aumento
				área en disminución

Los cambios funcionales y formales se detallan a continuación:

- En Planta Baja, Nivel +/- 0,00 se reubica el generador de emergencia mismo que se desplaza a la segunda planta alta, planta de terrazas Nivel + 7,79.



- El espacio dejado por el generador del nivel 0,00 se readecua para oficinas





- En primera planta alta Nivel + 3,63 se crea una oficina de administración, esta se ubica en la parte norte junto a baños (ejes 4 y D).
- En segunda planta alta, (planta de terrazas) Nivel +7,79 se genera un área de bodega bajo cubierta.

En el eje B (fachada interior de patio Sur), se cambia la mampara metálica por una fachada vidriada mejorando sustancialmente la calidad espacial y de iluminación natural de las áreas del ala Sur.



- Se ha restaurado uno de los primeros ascensores de la marca Schindler que llegaron a la ciudad de Quito y que estuvo instalado en la histórica agencia del Banco Pichincha ubicado en la Plaza grande. Por su valor histórico y a fin de que se pueda apreciar, se ha diseñado un cubo de cristal que permita apreciarlo. Este se encuentra a nivel de terraza en el nivel + 10,61 y el cubo de cristal remata en el nivel + 14,24.
- A fin de iluminar la bodega en la planta de terrazas se han creado dos claraboyas en cubierta sobre el ala de la calle G. Moreno.





El proyecto

Programa arquitectónico propuesto:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer la demanda de comercios y servicios (entidad bancaria), está conformado según la siguiente disposición:

PLANTA BAJA: hall de ingreso, hall de autoservicios, cuarto de atm, ejecutivos micro finanzas, ejecutivo back, ejecutivo integral, oficial comercio servicio, sala de espera, administrador, sala de reuniones, cafetería, baños hombres, baños mujeres, cuarto de equipos, bóveda, recuento, esclusa, área transaccional, patio central, cuarto de bombas, ascensores.

PLANTA ALTA: planta alta libre, sala de reuniones, patio, oficina, baño mujeres, baño hombres, cafetería, ascensores.

TERRAZA: área libre, gradas, ascensores, generador, terraza, bodega.

- El proyecto tiene (2) accesos peatonales que se encuentra ubicados hacia las calles García Moreno y Juan de Dios Morales.
- El proyecto se realiza en un volumen de un solo cuerpo. Se plantea mantener el sistema constructivo de la propuesta anterior aprobada en 2019, sistema de pórticos de acero laminado en caliente o con elementos armados de placas, entrepiso de losas de deck metálico, cubierta de teja cocida de barro.
- El área bruta total de construcción es de 1336.39 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en la lámina A-1.
- El COS TOTAL es de 157.01 %, el COS TOTAL permitido según el IRM es 210%.
- El COS PB propuesto es de 56.11 % y el COS PB permitido según el IRM es 70%.

III. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas y planos) cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto modificadorio ampliatorio denominado "BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO" que se desarrolla en el lote con predio N° 14855 y clave catastral N° 30002 10 002

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 jueves 09 de septiembre de 2021, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar la aprobación del Proyecto modificadorio Ampliatorio denominado "Banco Pichincha - Agencia 24 de Mayo", desarrollado en el predio N° 14855.

Atentamente,

Arq. Viviana Figueroa

Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio

Patricio Guerra
Cronista de la Ciudad

Arq. Mercedes López
**Delegada del Colegio de Arquitectos -
Pichincha**

Dr. Joaquín Moscoso
**Delegado del Instituto Metropolitano de
Patrimonio**

Xavier Román
**Delegado de la Administración Zonal Mánela
Sáenz**



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 jueves 9 de septiembre 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. Xavier Roman, Delegado de la Administración Zonal Manuela Sáenz; y, Dr. Joaquín Moscoso, Delegado del IMP; A FAVOR total cuatro (4); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: total cero (0).

Quito D.M., 09 de septiembre de 2021

Abg. Nelson Calderón

Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)