



## Resolución No. 007-SCAHP-2022

Concejala

Luz Elena Coloma Escobar

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

Presente. –

**Asunto:** Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva denominado: “RESIDENCIA ORELLANA”, desarrollado en el predio N°64181 y clave catastral N°4010113001, ubicado en la calle Cuenca, barrio San Juan, parroquia San Juan, propiedad de ORELLANA OCAÑA KLEVER VINICIO.

### I. ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2022-1665-O, del 18 de mayo del 2022, suscrito por el Ing. Darío Vidal 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 y obra nueva denominado: “RESIDENCIA ORELLANA”, desarrollado en el predio N°64181 y clave catastral N°4010113001, ubicado en la calle Cuenca, barrio San Juan, parroquia San Juan, propiedad de ORELLANA OCAÑA KLEVER VINICIO, el cual contiene en sus anexos el siguiente informe y documentos:

- Informe Técnico Arquitectónico Nro. STHV-DMGT-AH-A-2022-022, proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia Orellana”; el cual, en su Criterio Técnico, menciona: *“Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), se verifica que los mismos cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “Residencia Orellana” en el predio N°64181.”*
- Informe Técnico Eléctrico No. STHV-DMGT-AH-IE-2022-002, proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia Orellana”.
- Informe Técnico Estructural No. STHV-DMGT-AH-E-2022-003, proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia Orellana”.
- Informe Técnico Hidrosanitario No. STHV-DMGT-AH-IS-2022-002, proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia Orellana”.



- 1.1. El proyecto definitivo de rehabilitación denominado: “Residencia Orellana”, se desarrolla en el lote con predio N°64181 y clave catastral N°4010113001, ubicado en la calle Cuenca, barrio San Juan, parroquia San Juan, propiedad de ORELLANA OCAÑA KLEVER VINICIO, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta. En derechos y acciones.
- 1.2. En el apartado observaciones y afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación:

<b>Afectaciones/protecciones</b>	Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercase a la STHV para contar con la asesoría respectiva.
----------------------------------	---

- 1.3. El predio se encuentra dentro del Inventario Nacional de acuerdo a la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Nación de 1984 y cuyos listados de inventario fueron validados mediante resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Cuenta con catalogación de protección: parcial, según el Distrito Metropolitano de Quito.
- 1.4. El predio cuenta con la siguiente zonificación: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.5. Con fecha 16 de noviembre de 2021, el equipo técnico de la Unidad de Áreas Históricas, realizan inspección al proyecto, en donde se verificó que en el inmueble existen trabajos en Obra gris sin terminar, como añadidos constructivos con diferente sistema constructivo, razón por la cual es indispensable presentar un proyecto de rehabilitación.
- 1.6. Con los siguientes oficios esta Secretaria emitió Informes Técnicos con observaciones respecto a la arquitectura:
  - Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4644-O de fecha 22 de noviembre de 2021, con Informe Técnico STHV-DMGT-AH-A-2021-103.
  - Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-0285-O de fecha 27 de enero de 2022, con Informe Técnico STHV-DMGT-AH-A-2022-009.
  - Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-0690-O de fecha 23 de febrero de 2022, con Informe Técnico STHV-DMGT-AH-A-2022-011.



1.7. Como parte del expediente técnico presentado adjunto al trámite, se encuentra el “Acto de Inicio y Expediente: N° GADDMQ-AMC-DMITZMS-UBI-2021-020”, con fecha 30 de septiembre de 2021, emitida por la Agencia Metropolitana de Control, a través del cual se menciona al Informe Técnico de Control ITC-21-1434 de fecha 06 de julio de 2021, en el que se establece la presunta infracción de “Construcción sin acta de aprobación o sin registro de planos o sin licencia de construcción” en un área de infracción de 396.68 m<sup>2</sup>.

## II. SUSTENTO NORMATIVO:

Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

Según el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Ordenanza Metropolitana N°001, vigente a la fecha; en los artículos citados a continuación señala lo siguiente:

- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio: Artículo 3408.- Intervenciones de rehabilitación.
- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio: Artículo 3409.- Nuevas Edificaciones.
- Libro IV. De las Áreas Históricas y Patrimonio: Artículo 3417.- Características de propiedad horizontal en áreas patrimoniales.
- Anexo: Mapa N°2. Parroquia Centro Histórico.
- Anexo Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución STHV-RT-N°-009-2014. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específicos para otorgar la LMU de edificación de los proyectos arquitectónicos a realizarse en lotes que formen parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, así como los ubicados en las Áreas Históricas del DMQ

## III PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

El presente proyecto consta de dos bloques constructivos, uno de sistema constructivo tradicional y otro con un sistema constructivo contemporáneo, considerándose a la rehabilitación de la edificación original como la parte primordial del proyecto permitiendo elevar las condiciones de habitabilidad con la adaptación de (2) unidades habitacionales y (1) local comercial; adicionalmente en la construcción de obra nueva, se plantea la incorporación de (2) unidades habitacionales, aumentando el número de unidades habitacionales y la residencialidad en el Centro Histórico de Quito. El bien inmueble ha sufrido daño y deterioro, por las intervenciones constructivas sin guía técnica, lo que ha perjudicado la estabilidad y seguridad de la edificación.



### 3.1. Emplazamiento

El lote de terreno de polígono irregular que se encuentra emplazado en la calle Cuenca, tal y como se indica en el gráfico a continuación.



Imagen 1. Ubicación  
Fuente: IRM, 2022.

En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es regular con forma de damero adaptada a la topografía del lugar.



Ubicación proyecto

Imagen 2. Forma de manzana.  
Fuente: SIREQ, 2022.

### 3.2. El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está implantado en un entorno urbano heterogéneo, presenta diferencias respecto a la altura de edificaciones y tipología constructiva.



Imagen 3. Perspectiva Fachada Urbana sobre la Cuenca.  
Fuente: Google Maps, 2022.



Imagen 4. Fachada sobre la calle Cuenca  
Fuente: Planos arquitectónicos, 2022.

### 3.3. El proyecto

#### Programa arquitectónico:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer los usos de comercio y vivienda.
- El programa arquitectónico está conformado según la siguiente disposición: PLANTA SUBSUELO (N-2.88): Local. PLANTA BAJA (N+0.86): Suite 1, Loft 1, baño (Suit 1), patio, corredor, grada, patio, área de lavado. PRIMERA PLANTA ALTA (N+3.28): Suit 2, Loft 2, bodega (loft 2), corredor. SEGUNDA PLANTA ALTA (N+6.05): Altillo, grada (suite 2).





- El proyecto tiene (1) acceso peatonal a través de gradas que compensan el nivel negativo de la calle Cuenca en relación al nivel natural del terreno.
- El proyecto se realiza en un solo volumen constructivo, con un sistema constructivo mixto conformado originalmente por muros de adobe y columnas de piedra, adicionalmente se han hecho ampliaciones y reforzamientos con estructura de acero y pórticos de hormigón armado.
- El área bruta total de construcción es de 447.60 m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina 1/3 de la propuesta arquitectónica.
- El COS TOTAL propuesto es de 159.46 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en Planta Baja propuesto es de 66.71 % y el COS en Planta Baja del IRM es 70%.

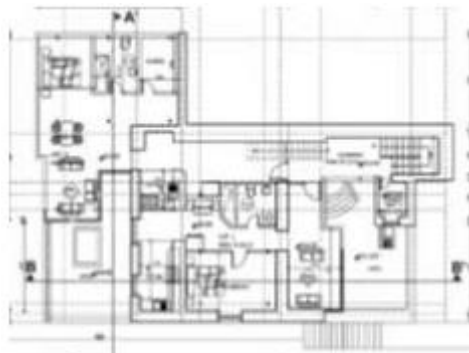


Imagen 5. Propuesta arquitectónica I Planta Alta.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

#### **Forma de ocupación del predio:**

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°64181, el Informe de Regulación Metropolitano (IRM), la forma de ocupación del suelo es (H): Áreas Históricas.
- El predio cuenta con un frente, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia la calle Cuenca. Es adosada en las colindancias norte, este, y parte de la fachada oeste.



Imagen 6. Implantación propuesta arquitectónica.  
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.

### Composición Formal:

- La propuesta formal, presenta la incorporación de un cuerpo de obra nueva con un sistema constructivo a porticado mixto con hormigón armado y estructura metálica, ubicada en el ala noroeste del lote.
- El volumen en su composición formal es de un solo cuerpo visto desde la calle Cuenca, a pesar de presentar sistemas constructivos diferentes, logra una complementación como una unidad formal.
- El tipo de cubierta es mixta, inclinada sobre el bloque constructivo tradicional y cubierta de forma plana sobre la propuesta de obra nueva, acorde a los porcentajes permitidos en la normativa vigente.

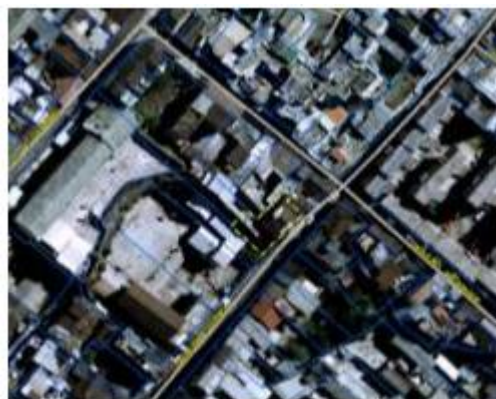


Imagen 7. Vista satelital de Quinta Fachada.  
Fuente: SIREQ, 2022.



### Composición Funcional:

- El proyecto plantea funcionalmente los siguientes usos: comercio y vivienda.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- El acceso peatonal se da a través de (1) única entrada, que se conecta con una grada ubicada sobre la acera de la calle Cuenca, para salvar el nivel en pendiente positiva desde la calle Cuenca hacia el nivel natural del terreno y acceso peatonal al proyecto.
- Tanto en Planta Baja como en I Planta Alta, se propone la habilitación de espacios que se encontraban en obra gris, para mejorar las condiciones de habitabilidad y cumplir con el dimensionamiento establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, siendo estos la ampliación de los espacios del baño y la creación de ambientes de sala y comedor en el Loft 1.

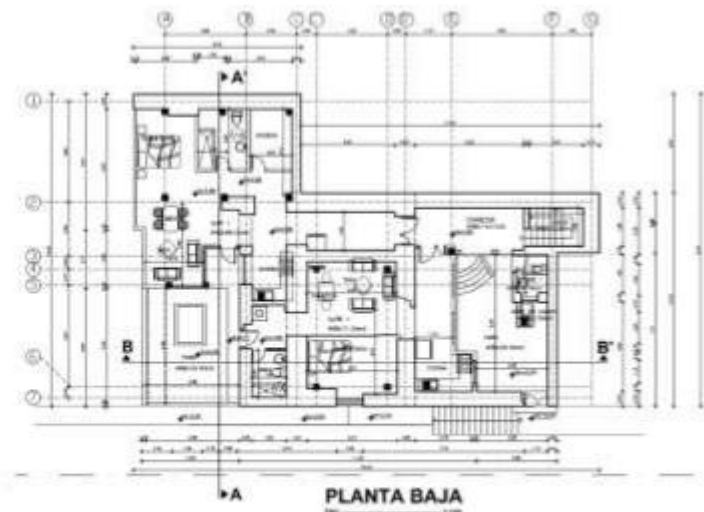


Imagen 10. Composición Funcional Planta Alta.  
Fuente: Memoria Técnica, 2022.

### Materialidad

La edificación presenta dos sistemas constructivos con materiales diferentes, correspondiendo a diferentes etapas: la edificación antigua con las siguientes características:

- Estructura de muros portantes de adobe con mortero de barro.





- Mampostería interior con muros de ladrillo y adobe.
- Estructura mixta de madera y cerchas de estructura metálica.
- Cubierta de teja.

La propuesta de obra nueva con las siguientes características:

- Estructura mixta de hormigón armado y losa deck.
- Mampostería interior de bloque.



Imagen 11. Fotografías interiores y exteriores.  
Fuente: Memoria Técnica e Inspección Técnica, 2022.

#### IV CRITERIO TÉCNICO:

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), se verifica que los mismos cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “Residencia Orellana” en el predio N°64181.



## V. 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, 19 de mayo del 2022, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar la aprobación del Proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva denominado: "RESIDENCIA ORELLANA", desarrollado en el predio N°64181 y clave catastral N°4010113001, ubicado en la calle Cuenca, barrio San Juan, parroquia San Juan, propiedad de ORELLANA OCAÑA KLEVER VINICIO.

Atentamente,

Arq. Viviana Figueroa  
**Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio**

Arq. Mercedes Cárdenas  
**Delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio**

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

Mtr. Patricio Guerra Achig  
**Cronista de la ciudad**



### **CERTIFICADO DE LA VOTACIÓN:**

El Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito, 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 19 de mayo del 2022, con la siguiente votación de los miembros de la Subcomisión: Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Arq. Mercedes Cárdenas, delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Arq. Mercedes López delegada del Colegio de Arquitectos – Pichincha; y, el Mtr. Patricio Guerra Achig, Cronista de la Ciudad.

A FAVOR total cuatro (4); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: total uno (1).

Quito D.M., 19 de mayo del 2022

Abg. Samuel Byun Olivo

**Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito.**