



OFICIO No. P-CAEP-MSP-0399-2022

ANEXO TÉCNICO 1

OBSERVACIONES

1. PROCESO ANTERIOR:

Antecedente:

En relación a la resolución del día 15 de noviembre de 2021, fecha en la que la AMC realizó un procedimiento administrativo sancionador al propietario del predio N° 98963, por el derrocamiento de paredes interiores sin los permisos correspondientes, el CAE-P realizó una consulta al IMP el día 8 de junio de 2022 (adjunto), sobre el estado del proceso. A su vez, el IMP remitió dicha consulta a la AMC (con copia al CAE-P), sin embargo, el CAE-P no ha recibido una respuesta oficial sobre dicha consulta.

Solicitud:

Se solicita información actualizada sobre el estado del proceso sancionador emitido por la AMC el 15 de noviembre de 2021, y su relación con el actual proceso de aprobación del "Proyecto definitivo de rehabilitación denominado HOTEL QUITO PISOS 5 y 6".

2. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

Antecedente:

Los planos arquitectónicos son el registro profesional y legal de lo que se va a construir, esto es en estructura, paredes, elementos de circulación vertical y horizontal, elementos de cerramiento de fachadas, ductos de instalaciones, entre otros. Cuando la escala del plano arquitectónico no permite ver claramente la forma y detalles de la construcción propuesta, es necesario contar con planos de detalle, a una escala mayor, en la que estos detalles sean precisos, legibles y acotados.

Más allá de lo que se puntualice por escrito en una memoria descriptiva, lo que está graficado en los planos arquitectónicos y es revisado y aprobado por la entidad competente es el documento que respalda y avala la futura construcción.

En un proyecto de rehabilitación de un edificio con categoría patrimonial, es necesario contar con planos arquitectónicos que cuenten con el detalle suficiente para certificar

que no se estén realizando modificaciones que puedan vulnerar o modificar los elementos o características que dotan a la edificación o conjunto de dicha categoría.

I. VENTANERÍA Y MAMPARAS

El sistema de ventanería y mamparas del edificio del Hotel Quito, es una característica importante en su configuración. Está elaborada con perfilaría de aluminio de excelente factura, la misma que ya no se realiza en la actualidad y constituye una importante referencia de los materiales de la época. Al igual que todo el edificio, los detalles arquitectónicos usados para su instalación son una evidencia de los métodos constructivos rigurosos usados por la empresa constructora y por el Arq. Oswaldo de la Torre, encargado de la obra.

El derrocamiento de paredes originales y el emplazamiento de nuevas paredes en los pisos 5 y 6, para la nueva configuración de espacios propuesta, debe generar una resolución adecuada de la unión entre estas nuevas paredes y la mampara existente. En la página 7 de la Memoria Técnica- Descriptiva, se afirma que no hay modificación en la fachada, sin embargo la información gráfica no es precisa, como en los siguientes ejemplos:

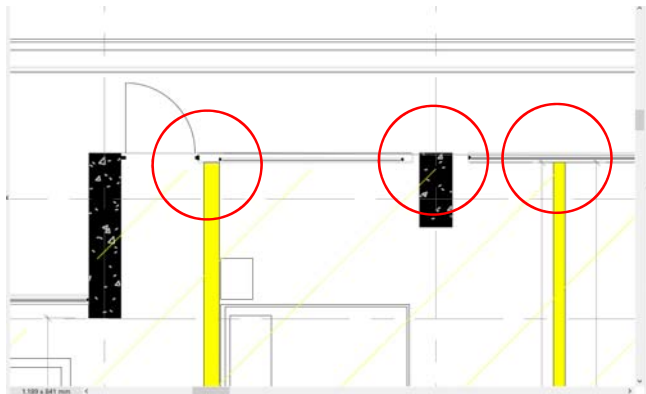


GRÁFICO 1:
PROPUESTA
PISO 5: ENTRE EJES 2-3-4 Y A-B

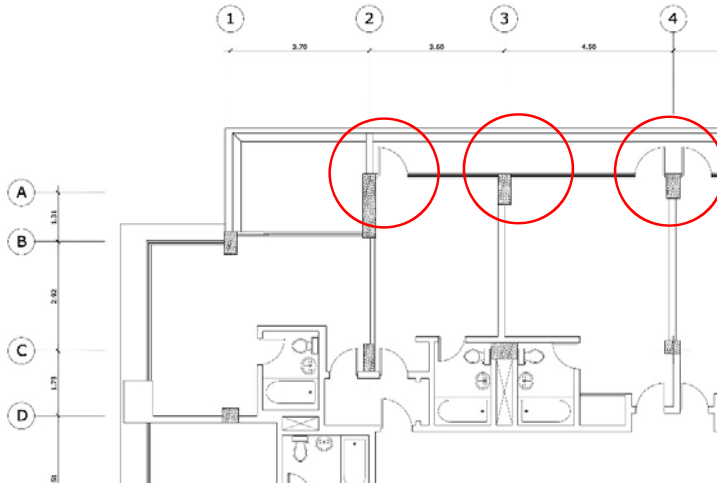


GRAFICO 1:
ESTADO ORIGINAL.
PISO 5: ENTRE EJES 2-3-4 Y A-B.
LEVANTAMIENTO ARQ. ÁLVARO CAMPAÑA -
AGOSTO 2004. ARCHIVO CAE-P

Solicitud:

- GRÁFICO 1:
 - Para solventar la resolución de las 4 fachadas de los niveles 5 y 6, se solicita presentar un alcance de información con detalles constructivos de la unión de todas las paredes nuevas con la ventanería/mampara existente, que evidencie que la ventanería original y la conformación de la mampara no se ven afectadas.

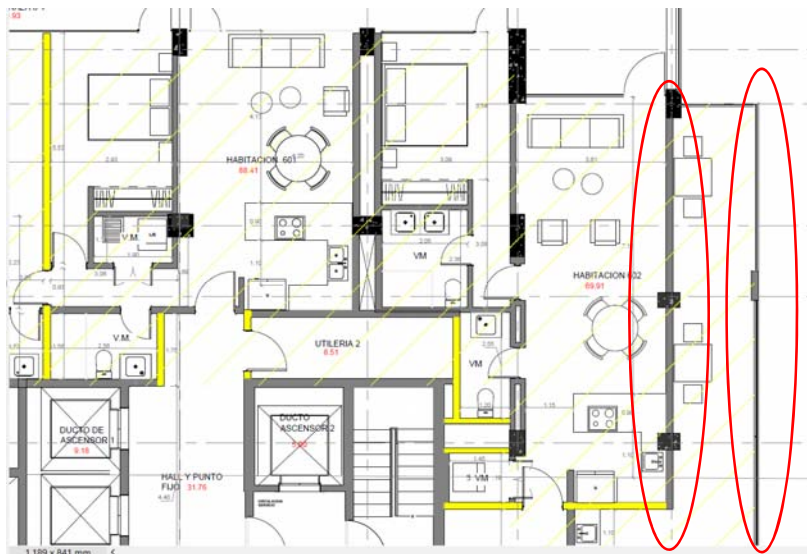


GRÁFICO 2:
PROPUESTA
PISO 6: ENTRE EJES 6-7 Y A-B-C-D-E-F

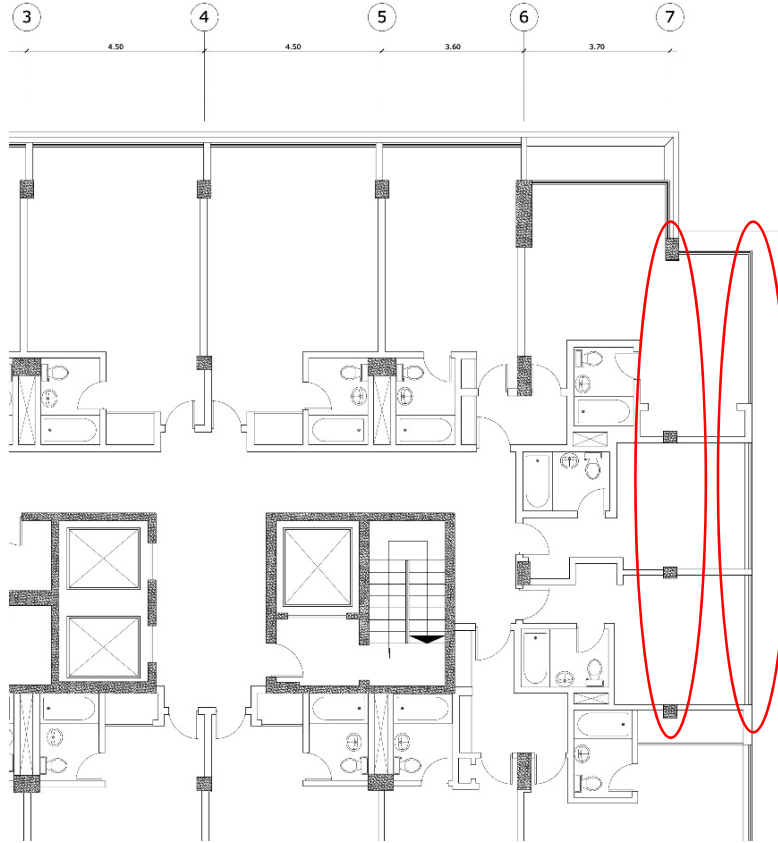


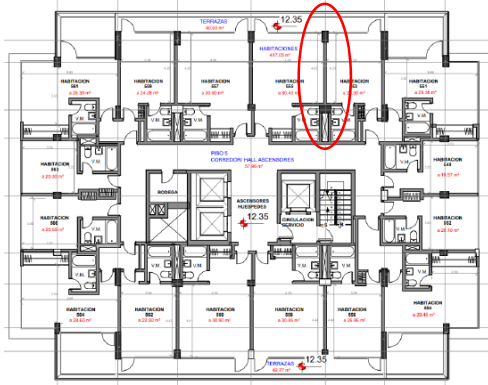
GRÁFICO 2
ESTADO ORIGINAL.
PISO 6: ENTRE EJES 6-7 Y A-B-C-D-E-F.
LEVANTAMIENTO ARQ. ÁLVARO
CAMPAÑA - AGOSTO 2004. ARCHIVO
CAE-P

Solicitud:

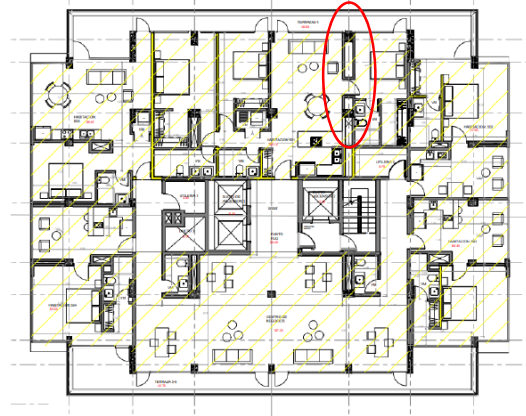
- GRÁFICO 2:
 - Se solicita precisar la razón por la cual no se señaló dichas paredes nuevas como PROPUESTA.
 - Se solicita precisar cómo se va a solventar las condiciones mínimas de habitabilidad - iluminación y ventilación- del espacio graficado como sala, comedor y cocina de la HABITACIÓN 602

Solicitud:

- GENERAL:
 - Se solicita se grafique de manera precisa las paredes nuevas que se van a incorporar en la propuesta, con el fin de tener un registro claro de lo original y la intervención propuesta, ya que se ha encontrado algunas inconsistencias en el dibujo, por ejemplo:



Piso 5, Estado Original
Fuente: Elaboración Propia



Piso 5, Propuesta arquitectónica
Fuente: Elaboración Propia

3. INSTALACIONES SANITARIAS

Antecedente:

El Hotel Quito fue diseñado bajo estrictos procesos de planificación de zonas húmedas en el sentido vertical. De un piso a otro no se disponen baños sobre habitaciones o zonas públicas.

La incorporación de un nuevo sistema sanitario en un edificio de carácter patrimonial, debe realizarse de tal manera que no se afecte, la estructura del mismo.

Si bien se mantiene el sistema de ductos verticales en el que se ubicarán las montantes y bajantes de los sistemas de agua potable y evacuación de aguas lluvias, grises y negras, es necesario conocer el detalle de la implementación del sistema (en sentido horizontal), para asegurar que no afecte la estructura.

Solicitud:

- Presentar detalles constructivos sanitarios en los que se exprese cómo se resolverán las pendientes necesarias de los desagües de aguas grises y negras hasta desembocar en los ductos de instalaciones
- Presentar un plano en el que conste los recorridos sanitarios sobre el plano estructural de vigas y columnas, y se muestre cómo se proponen los cruces de haberlos.
- Presentar un criterio estructural de que esta implementación no vulnerará la estructura del edificio.



4. CUADRO DE ÁREAS

Antecedente:

El Conjunto Hotel Quito es una edificación, jardines y áreas recreativas, perteneciente a un solo propietario y de uso ALOJAMIENTO. En este tipo de edificaciones no existe el concepto de ÁREAS COMUNALES, ya que todas las áreas son consideradas como área útil, construida o abierta. El concepto de ÁREAS COMUNALES se usa principalmente en proyectos que van a ser declarados en propiedad horizontal, siendo estas áreas comunales propiedad de todos los condóminos según el porcentaje de alícuota correspondiente.

Solicitud:

- Precisar porqué se incorporan “áreas comunales” en el cuadro de áreas
- Precisar, en el cuadro de áreas, bajo qué criterios se divide el AREA CONSTRUIDA en ÁREAS A ENAJENAR o ÁREAS COMUNALES.

* * *