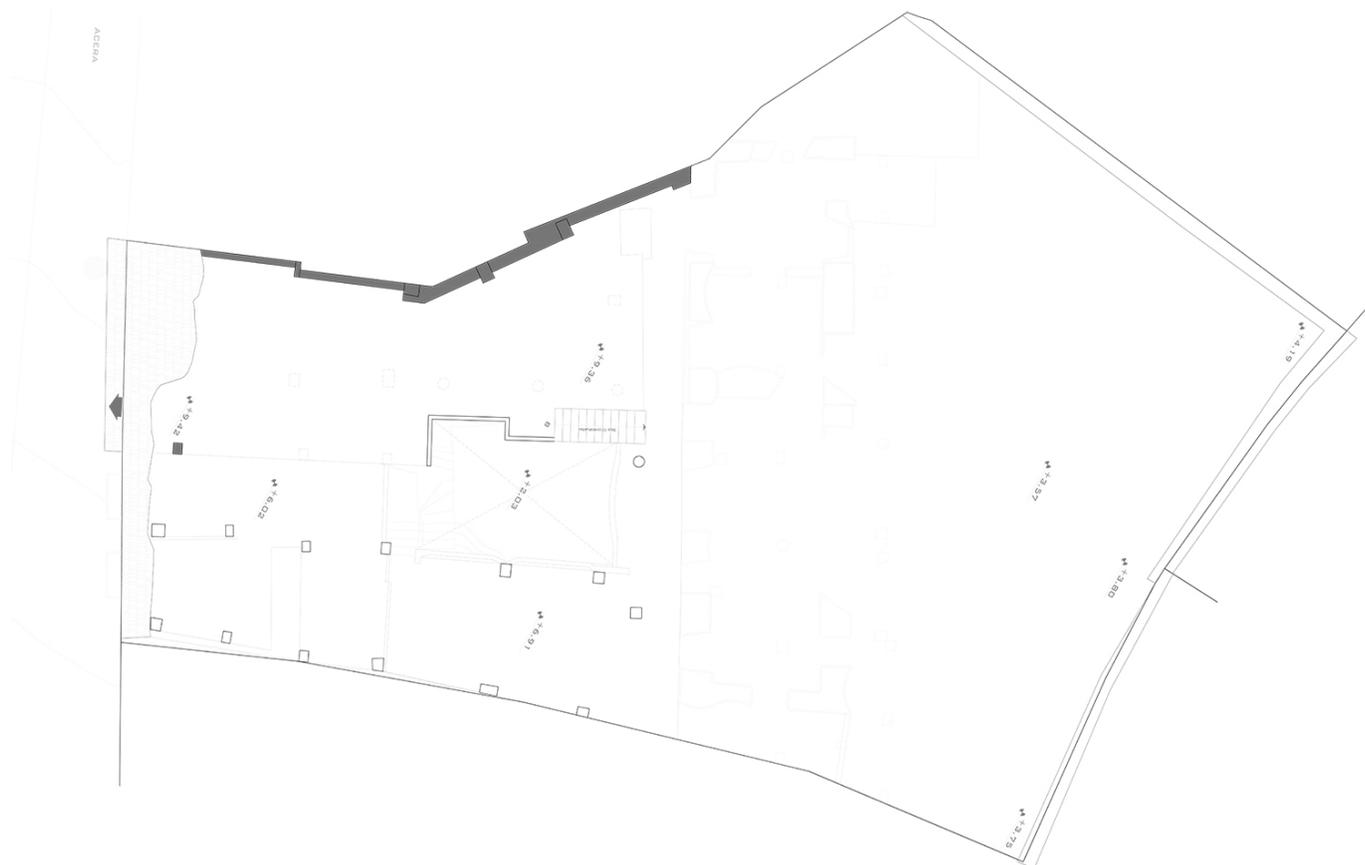


F_20 N+6.02 *Terraza Abierta*

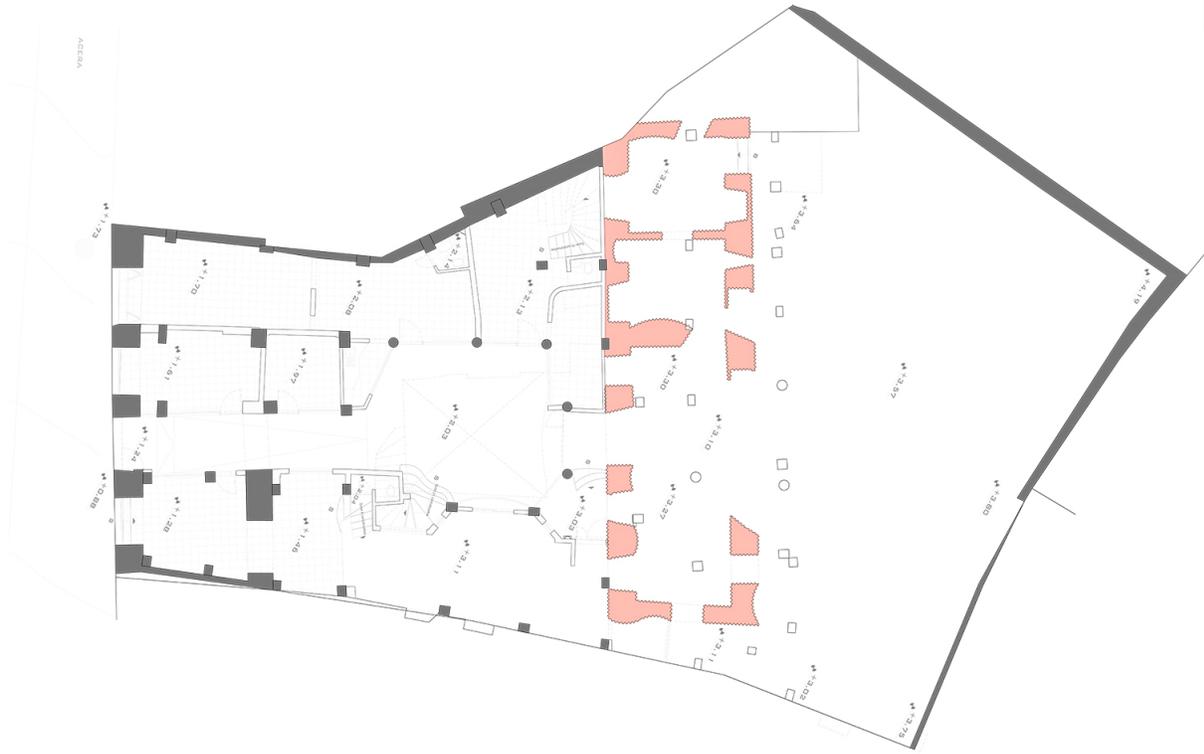


F_21 N+9.36 *Terraza Abierta*

ESQUEMAS DEL ESTADO ACTUAL. –



IMPLANTACIÓN GENERAL



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

CONCLUSIONES. -

- Desde 1990 -año en que se levantó la ficha de inventario del inmueble- hasta la presente fecha, la casa ha sufrido una serie de importantes modificaciones a su tipología y morfología debido a la inserción de una agrediente y anti técnica estructura de hormigón.
- Dichas alteraciones fueron motivo de diferentes sanciones por parte del cabildo, las mismas que generaron expedientes que, para la presente fecha, ya se encuentran archivados o prescritos por el transcurso del tiempo.
- Debido al abandono que sufrió la casa y a la incorporación de una estructura extraña al sistema constructivo original, esta ha sido sujeto de un proceso de degradación absoluta en su estado de conservación, llegando casi al punto de ruina y colapso, pues solo pocos elementos de la crujía frontal se conservan y pueden ser sujetos a consolidación y recuperación.
- Es importante señalar que desde la emisión del informe por parte de la Arq. Carolina Proaño a mediados del año pasado, a la fecha presente el estado de deterioro se ha incrementado, e incluso se han producido colapsos en algunos de los cuerpos posteriores, propios de la des consolidación y abandono del inmueble. En este período de tiempo se han llevado a cabo los procesos de compra – venta.

RECOMENDACIONES. -

- La propuesta de intervención en este predio deberá suscribirse a la recuperación del esquema tipológico original, su escala, alturas y demás elementos que se han destruido a lo largo de los años, en sujeción a la normativa vigente. Se propenderá a componer elementos aportantes a la regeneración del inmueble propiamente y del contexto urbano arquitectónico circundante.
- Liberar los elementos que han sido introducidos de manera agrediente en la estructura original.

Oficio STHV-DMDU-

3948

DM Quito,

Ticket G-DOC-2018-113584

7 AG. 2018

Arquitecto
Fabián Yépez Jarrín
Presente.-

Asunto: Inmueble con predio N°18238

De mi consideración:

En atención al trámite 2018-113584, ingresado a esta Secretaría con fecha 26 de julio de 2018, solicitando que se confiera una copia de la ficha de inventario del inmueble con predio N°18238 con clave catastral 30101-06-018, ubicado en el barrio La Loma, parroquia Centro Histórico, de propiedad de ARIAS ARIAS MARIO JESUS, y además que se indique que de realizar una intervención de rehabilitación arquitectónica en el inmueble en mención, ésta no representa inconvenientes legales o municipales para un posible comprador del inmueble, al respecto se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1. El inmueble con predio N°18238 con clave catastral 30101-06-018, **se encuentra dentro del Inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito**, y cuenta con catalogación **Parcial Rehabilitable**.
2. El predio cuenta con la Zonificación H2 (D203H-70), con forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas y uso de suelo (RU3) Residencial urbano 3.

II. INFORME TÉCNICO:

1. Ordenanza Metropolitana N°260

Artículo 27.- Catalogación

Artículo 53.- Intervenciones de Rehabilitación

Artículo 61.- Normas Especiales para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que constan registrados en el Inventario de Edificaciones Patrimoniales

III. OBSERVACIONES:

El inmueble con predio N°18238 con clave catastral 30101-06-018, tiene catalogación Parcial Rehabilitable, por lo que conforme lo señala la Ordenanza Metropolitana N°260, Art.27, las edificaciones con protección parcial, conocidas también como rehabilitables, son aquellas que siendo también patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad.

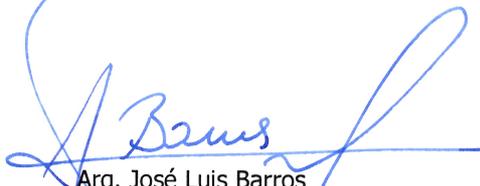
De acuerdo con la Ordenanza Metropolitana N°260, Art.53.- Intervenciones de rehabilitación, literal a., las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables tienen como finalidad la de recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación existente, a fin de adaptarla a las necesidades actuales respetando la tipología de la edificación, esto es, la organización espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas y la estructura portante.

Con respecto al cambio de dominio de un bien inmueble inventariado, conforme lo señala la Ordenanza Metropolitana N°260, Art. 61, las personas que celebren o vayan a celebrar un contrato de transferencia de dominio de predios que contengan edificaciones que constan registradas en el Inventario de Edificaciones Patrimoniales, deben presentar como requisito previo al catastro municipal una declaración hecha ante Notario Público en la que conste que conocen de la existencia, estado y condición del inmueble en su calidad de bien inventariado, y que se someten a la normativa de protección dictada para el efecto.

Por lo anotado, para la intervención en el inmueble con predio N°18238 con clave catastral 30101-06-018 es viable la presentación de una propuesta de rehabilitación mas no de un proyecto sustitutivo, por cuanto la catalogación del inmueble así lo determina. En cuanto al cambio de dominio del predio N°18238 la declaración notariada descrita anteriormente en el presente oficio, es el único requisito adicional al trámite regular de cambio de dominio de un bien inmueble.

Es importante indicar que para cualquier intervención mayor se requiere de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Atentamente,



Arq. José Luis Barros

Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjuntos: 1 Carpeta

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado	Carolina Proaño	U.A.H	20180731	
Revisado	Viviana Figueroa	U.A.H	20180731	

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LOS DOS PREDIOS QUE CONSTITUYEN EL HOTEL GUAYAQUIL (BLOQUE C). -

INMUEBLE AV. MALDONADO S 1. - Construcción de estilo republicano que data de la primera década del siglo pasado. Edificación original de dos cuerpos sobre la rasante de terreno conformada por cinco vanos alineados en las dos plantas, un zaguán central que determina un eje de simetría y da acceso a un patio central.



FACHADA FRONTAL.

Morfológica y volumétrica simétrica, de patio central con cuatro crujeas circundantes. Se accede por un zaguán desplazado hacia el costado norte, intervención que debe haberse realizado por necesidad de disponer de un amplio acceso al inmueble e incluso un uso vehicular; toda vez que el zaguán que va hacia la parte posterior presenta una alineación simétrica.

El patio dispone de cinco columnas de piedra alineadas en su eje occidente oriente, y cuatro columnas en su eje norte sur. Se conforman corredores circundantes al patio en los dos niveles

originales del inmueble, presentando columnas alineadas a las del cuerpo inferior en el segundo cuerpo, pero de madera. Aspecto que no se repite en un tercer nivel añadido que es claramente identificable.



**INTERIOR DEL INMUEBLE,
PATIO CENTRAL Y LOS TRES
NIVELES CONSTITUTIVOS.
DOS ORIGINALES Y UN
SUPERIOR AÑADIDO.**

Hacia el costado norte, directamente desde el zaguán principal tenemos la grada que accede a los pisos superiores, manteniendo su tipología original. Importante manifestar que se ha introducido una estructura de hormigón consistente en una viga que descansa sobre los capiteles de las columnas de piedra de planta baja, de la cual salen columnas alineadas a segunda planta y sustentan el tercer nivel añadido.